

## Table des matières

1.1.	Contexte.....	3
1.2.	Situation cadastrale .....	4
2.	Cadre règlementaire .....	4
2.1.	Plan d'aménagement général.....	4
3.	Descriptif du parti urbanistique .....	13
3.1.	Cadre Urbain .....	13
3.2.	Cadre environnemental .....	16
4	Exposé des motifs .....	19
4.1	Programmation du PAP.....	19
4.2	Aménagement des espaces privés.....	20
4.3	Servitudes « urbanisation - cours d'eau » .....	22
4.4	Conformité du PAP par rapport au PAG en vigueur .....	23
4.5	Aménagement des espaces publics .....	23
4.6	Servitude de passage .....	25
4.7	Biotopes .....	25
5	Synthèse des principales caractéristiques du pap .....	26
6	annexes .....	27



## **INTRODUCTION**

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Madame HEBER Fernande, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « Am Päsch - Phase III » dans la commune de Waldbredimus, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Waldbredimus afin de permettre l'aménagement de 2 maisons unifamiliales et d'une maison bifamiliale en bande, soit 4 unités de logement.

### **1.1. Contexte**

La commune de Waldbredimus présente une superficie de 12,56 km<sup>2</sup>. Située dans un canton à dominante rurale, Waldbredimus présente une densité de population près de 101,4 habitants/km<sup>2</sup>, soit pour 1274 habitants au 01/01/2021 (source : [www.statec.lu](http://www.statec.lu)). Elle est composée des localités d'Ersange, Roedt, Gondelange, Trintange et Waldbredimus.

Elle se situe à 20 km au sud-est de la ville de Luxembourg, non loin de la frontière Allemande. Partie intégrante de la région du Gutland, elle est limitrophe avec les communes de Bous, Dalheim, Contern et Lenningen.

La localité de Waldbredimus regroupe quelques services et commerces (Centre d'intervention, centre culturel, ...). Trintange est la localité qui abrite les fonctions administratives de la commune ainsi que les principaux services (Mairie, centre scolaire, ...).

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 14,85 ares et se situe dans le prolongement de la phase II du PAP, qui est accessible depuis la rue de Trintange et depuis la rue Principale.

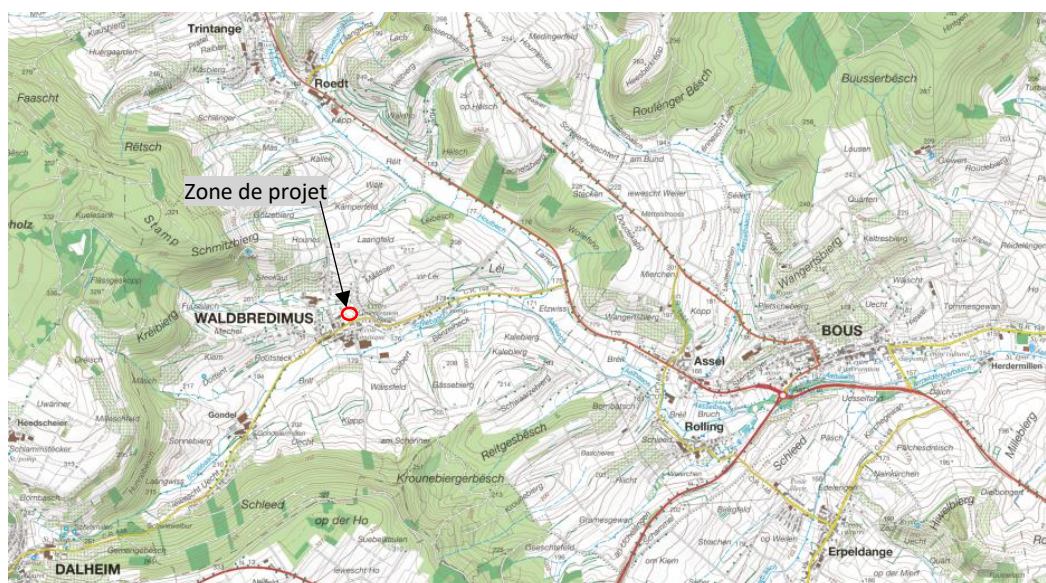


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

## 1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un bien situé au lieu-dit « AM PÄSCH » à Waldbredimus, cadastré Commune de Waldbredimus, section A de Waldbredimus, sous le numéro :

- 560/3663 : appartenant à la copropriété volontaire : ROCK Roger (HEBER, La veuve, et le fils François) ;



Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

## 2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

### 2.1. Plan d'aménagement général

Le fond couvert par le présent PAP est inscrit en « zone mixte villageoise » et en « zone soumise à un projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » », dans le « secteur protégé de type « environnement construit » au plan d'aménagement général (PAG) de la Commune de Waldbredimus. Une partie du fond concerné est grevée d'une « servitude « urbanisation » - cours d'eau ». Il existe également un petit patrimoine à conserver sur le terrain, à savoir un petit élément religieux qui se trouve en bordure sud de la zone.

2.1.1. Partie graphique

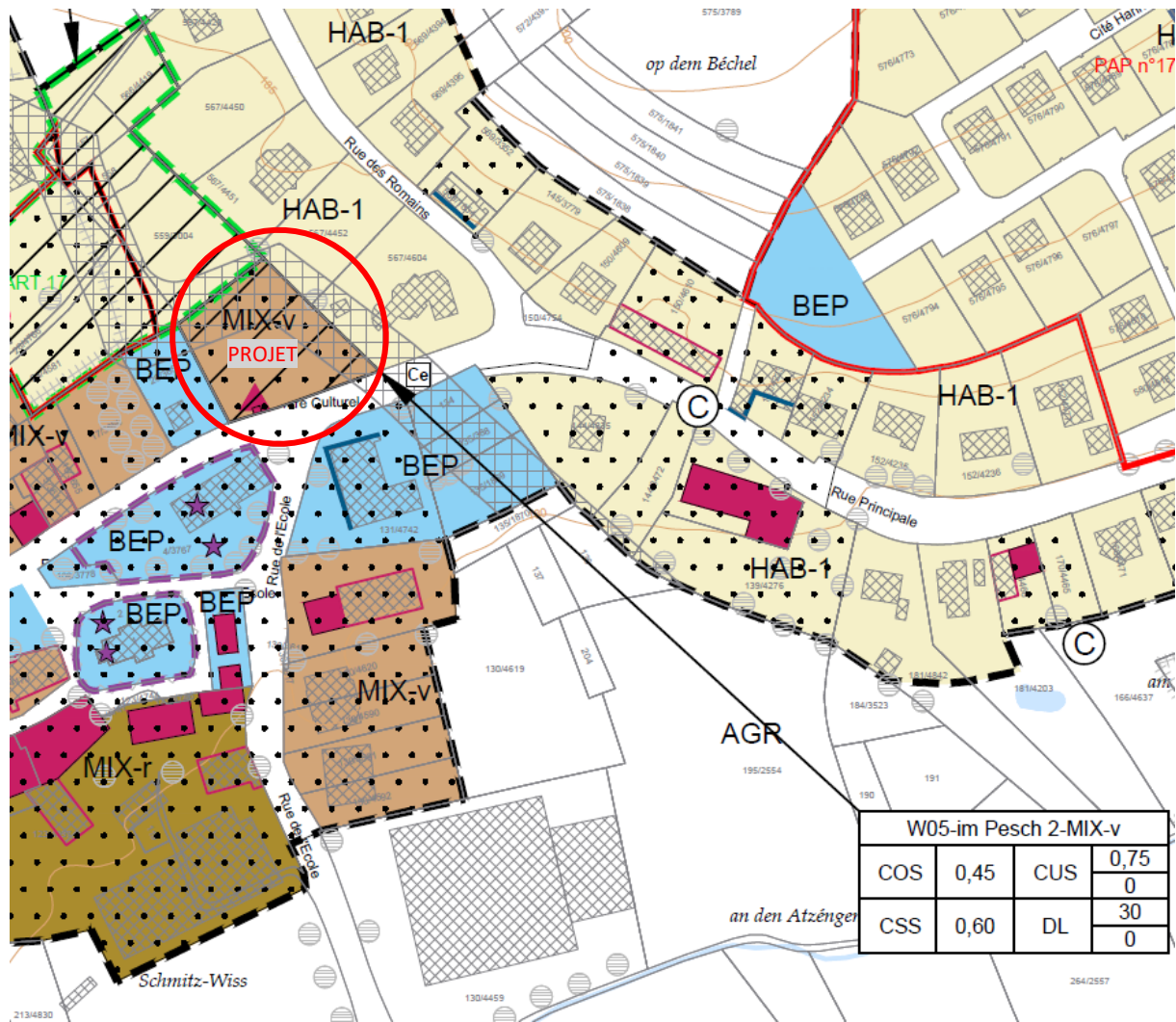


Figure 3: Extrait du PAG et légende (Source : Commune de Waldbredimus)

**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**

**Zones d'habitation**

**HAB-1** zone d'habitation 1

**Zones mixtes**

**MIX-v** zone mixte villageoise

**MIX-r** zone mixte rurale

**BEP** **Zone de bâtiments et d'équipements publics**

**REC** **Zone de sport et de loisir**

**REC-1** activités de plein air

**JAR** **Zone de jardins familiaux**

**Zones superposées :**



**Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"**



**Délimitation de plan d'aménagement particulier approuvé**



**Zone d'aménagement différé**



**Zone de servitude "urbanisation"**

- B** servitude "urbanisation" - biotopes
- Co** servitude "urbanisation" - corridor écologique
- Ce** servitude "urbanisation" - cours d'eau
- Ci** servitude "urbanisation" - cimetière
- To** servitude "urbanisation" - topographie
- T** servitude "urbanisation" - zone tampon
- 23** servitude "urbanisation" - 23 rue des Romains
- R** servitude "urbanisation" - réaffectation



**secteur protégé de type "environnement construit"**



**construction à conserver**



**petit patrimoine à conserver / mur à conserver**

Figure 4: Extrait du PAG et légende (Source : Commune de Waldbredimus)



## 2.1.2. Partie écrite

### I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

#### I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

(...)

#### ART. 4 ZONES MIXTES

Sont représentées :

- la zone mixte villageoise
- la zone mixte rurale

##### 4.1 Zone mixte villageoise

La zone mixte villageoise (MIX-v) couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La surface de vente des activités de commerce est limitée comme suit :

- à 150 m<sup>2</sup> par immeuble bâti dans la localité de Gondelange ;
- à 350 m<sup>2</sup> par immeuble bâti dans les localités de Waldbredimus, d'Ersange, de Trintange et de Roedt.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone mixte villageoise :

- la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 70% ;
- le nombre de logements collectifs est limité à 40% du nombre total des logements à créer ;
- le nombre d'unités de logement est limité à 4 unités par bâtiment.]

(...)

#### 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.

(...)

### III. ZONES SUPERPOSÉES

#### 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. 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 :

#### **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.

(...)

### **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.

23.1.1 Pour tout projet ou aménagement, les caractéristiques du bâti traditionnel doivent être considérées, notamment :

- le tracé des rues, l'espace-rue et la structure du parcellaire ;
- l'implantation des constructions et leur gabarit ;
- les typologies architecturales incluant les formes et ouvertures de toiture, les baies de façade, les modénatures, les matériaux, revêtements et teintes traditionnels.

Les projets de construction doivent privilégier la réhabilitation et la restauration plutôt que la construction neuve.

23.1.2 Matériaux et teintes de construction

- Le choix des matériaux et des textures de façade doit être mis en œuvre dans le respect des pratiques artisanales traditionnelles.
- Les couleurs traditionnellement utilisées dans la région sont recommandées et doivent être choisies sur base d'un nuancier de couleurs dans le système NCS annexé à la présente partie écrite (cf. Annexe 4 : Nuancier de couleurs, système NCS) ou similaire.
- L'usage de l'ardoise naturelle ou artificielle ayant l'apparence des ardoises naturelles est obligatoire. L'usage de tuile en terre cuite non vernie et de couleur traditionnelle est autorisé pour les immeubles dont une toiture ainsi recouverte est historiquement transmise ou bien supposée en considérant l'inclinaison faible des pans de toiture. Un seul matériau peut être mis en œuvre pour l'ensemble des toitures. Les toitures de tôle en zinc titane prépatinée sont interdites.

23.1.3 Saillies et retraits

Pour toutes les façades des bâtiments inclus au secteur protégé communal de type « environnement construit » sont prévues les restrictions suivantes :

- les marquises et les auvents fixes présentent une saillie maximale de 0m70 pour autant que la saillie surplombe le domaine privé,
- les enseignes et éclairages présentent une saillie maximale de 1m20,
- les entrées en retrait ont une largeur maximale de 2m, tout autre élément en retrait étant interdit,
- les balcons et surfaces closes en saillie sont interdits en façade avant.

23.1.4 Démolition et reconstruction de bâtiments

A l'exception des cas d'urgence, pour des raisons de sécurité et de salubrité, et sans préjudice des dispositions relatives à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux, la démolition des bâtiments inclus au secteur protégé de type « environnement construit » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire ou que le bâtiment considéré soit recouvert d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » pour laquelle le schéma directeur y associé ainsi que le projet PAP à prévoir, soient conformes avec les dispositions du présent article et notamment son point 23.1.1.

23.1.5 Abords des constructions

L'aménagement des abords des constructions (composition, choix des matériaux et des couleurs) ne doit compromettre, ni la qualité, ni le caractère originel typique des bâtiments et de l'espace-rue.

## 23.2.1

**Prescriptions spécifiques relatives aux « constructions à conserver », au « petit patrimoine à conserver » et aux « murs à conserver »**

Les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver » et les « murs à conserver » bénéficient d'une protection communale.

- Les mesures de protection se rapportent à tout élément architectural extérieur caractéristique.
- Sont autorisés pour ces bâtiments et objets les travaux de restauration, de rénovation, de réhabilitation ou de réaffectation.
- Toute intervention ou démolition affectant partiellement ou entièrement le caractère originel typique d'une « construction à conserver », d'un « petit patrimoine à conserver » ou d'un « mur à conserver » est interdite, sauf :
  - a) lorsque les travaux de réhabilitation sont techniquement irréalisables dans le respect du gabarit existant,
  - b) lorsqu'en cas d'une réaffectation du bâtiment ou objet, pour des raisons de fonctionnalité dûment motivées, une modification est techniquement indispensable.
- La démolition d'une « construction à conserver », d'un « petit patrimoine à conserver » ou d'un « mur à conserver » est proscrite, à l'exception des cas d'urgence avérés suivants :
  - pour des raisons d'insalubrité irrécupérable,
  - pour des raisons de sécurité,
  - lorsque l'état de vétusté d'une construction est tel qu'il représente un danger avéré pour ses occupants ou la sécurité publique.

L'état de vétusté, d'insalubrité irrécupérable et les cas d'urgence doivent être attestés par le service technique communal ou par un expert mandaté par toute autorité compétente.

- Pour toute intervention portant sur une « construction à conserver », sur un « petit patrimoine à conserver » ou sur un « mur à conserver » doivent être garanties la conservation et la mise en valeur des caractéristiques structurelles et architecturales originelles typiques du bâtiment ou objet, à savoir l'implantation, le gabarit, les formes et ouvertures de toiture, les structures portantes, l'ordonnancement des façades et les proportions des baies, les modénatures et les châssis. Le cas échéant, leur restauration et/ou leur adaptation doit être réalisée dans les règles de l'art.

Sans préjudice d'autres dispositions légales, la préservation du caractère originel typique n'exclut pas l'intégration d'éléments contemporains pour autant que ces éléments s'intègrent et mettent en valeur l'ensemble bâti.

Le cas échéant, toutes les interventions sur une « construction à conserver », sur un « petit patrimoine à conserver » ou sur un « mur à conserver » y inclus les projets de reconstruction partielle ou totale, le cas échéant les extensions, doivent

être effectuées dans un souci de préservation et/ou de mise en valeur de l'ensemble bâti, ne peuvent compromettre la cohérence ni dénaturer le caractère originel typique des bâtiments ou objets ; en ce sens elles ne peuvent être ni majeures, ni dominantes. Elles ne peuvent non plus dénaturer le caractère originel typique de l'espace-rue.

Dans tous les cas, l'implantation et les gabarits originels des « constructions à conserver », du « petit patrimoine à conserver » et des « murs à conserver » doivent être garantis aux conditions fixées ci-après pour la catégorie « gabarit d'une construction existante à préserver » (cf. 23.2.2) et sans préjudice d'autres dispositions et réglementations applicables.

*Extrait de la partie écrite de PAG en vigueur*



### 2.1.3. Schéma directeur

Le terrain concerné est couvert par le schéma directeur W5 – « Im Pesch ».

Les lignes directrices majeures du schéma directeur sont les suivantes :

- Assurer l'intégration des nouvelles constructions à l'intérieur de la structure bâtie existante ;
- Respecter les caractéristiques villageoises traditionnelles : implantations, gabarits, orientations, espace-rue ;
- Maintenir et mettre en évidence, dans la mesure du possible, la coulée verte existant au cœur même du village ;
- Renaturation d'un ruisseau actuellement pour partie canalisé en souterrain et élimination de la surcharge (eaux pluviales) à laquelle il fait localement l'objet ;
- Maintenir la chapelle au sud de la zone, jugée digne de protection.



Figure 5: Extrait de la partie graphique du Schéma directeur (Source : Commune de Waldbredimus)

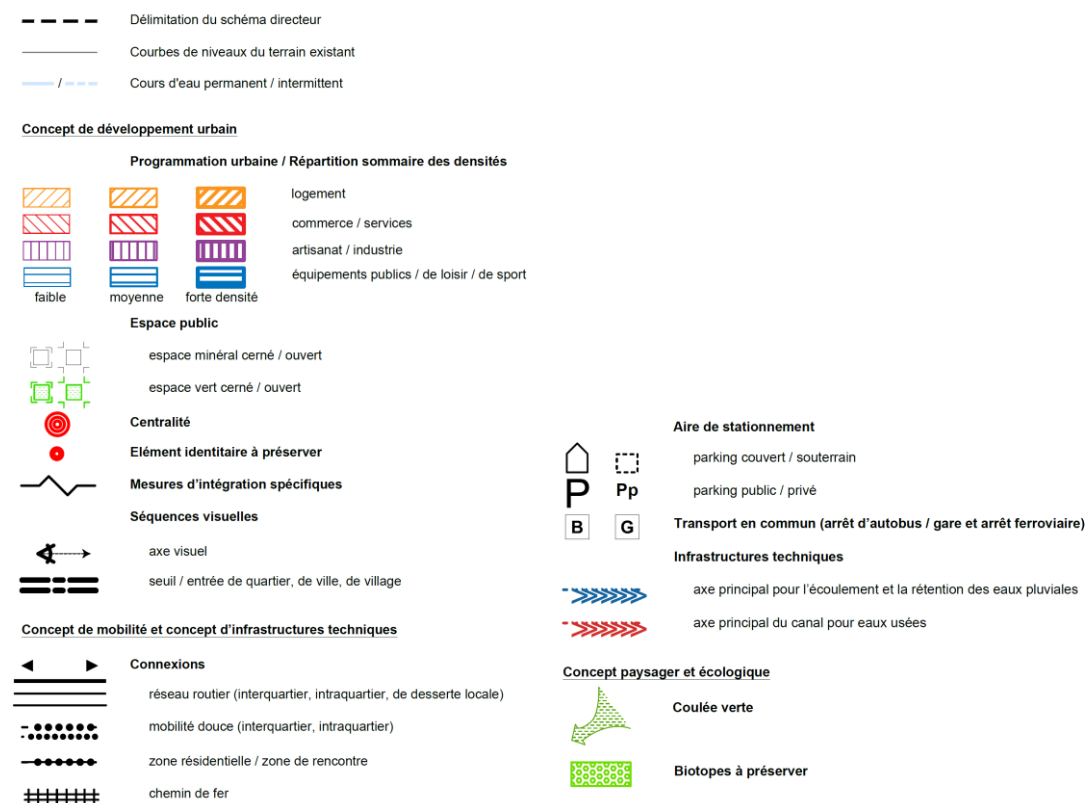


Figure 6: Extrait de la partie graphique du Schéma directeur (Source : Commune de Waldbredimus)

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre Urbain

##### 3.1.1. Situation générale

La zone de projet se situe au centre de la localité de Waldbredimus (commune de Waldbredimus). Le centre du village est caractérisé par un habitat groupé, de grande taille avec des toitures en bâtière typique des villages ruraux. Le village s'est ensuite développé le long des axes routiers avec un habitat résidentiel composé de maisons isolées ou jumelées. De nombreuses fermes traditionnelles ainsi que des hangars de grandes exploitations agricoles sont également présents.

Le site concerné par le présent PAP se situe dans la continuité des PAP approuvés « Am Päsch – Phase I », réf.18439/58C en date du 18.04.2019, et « Am Päsch – Phase II », réf. : 19384/58C en date du 20.01.2023, qui sont desservis depuis la rue de Trintange et pour la phase III par la rue Principale.

Le présent PAP phase III poursuivra donc l'urbanisation de cette commune formant, à terme, un ensemble cohérent avec le reste de la localité.



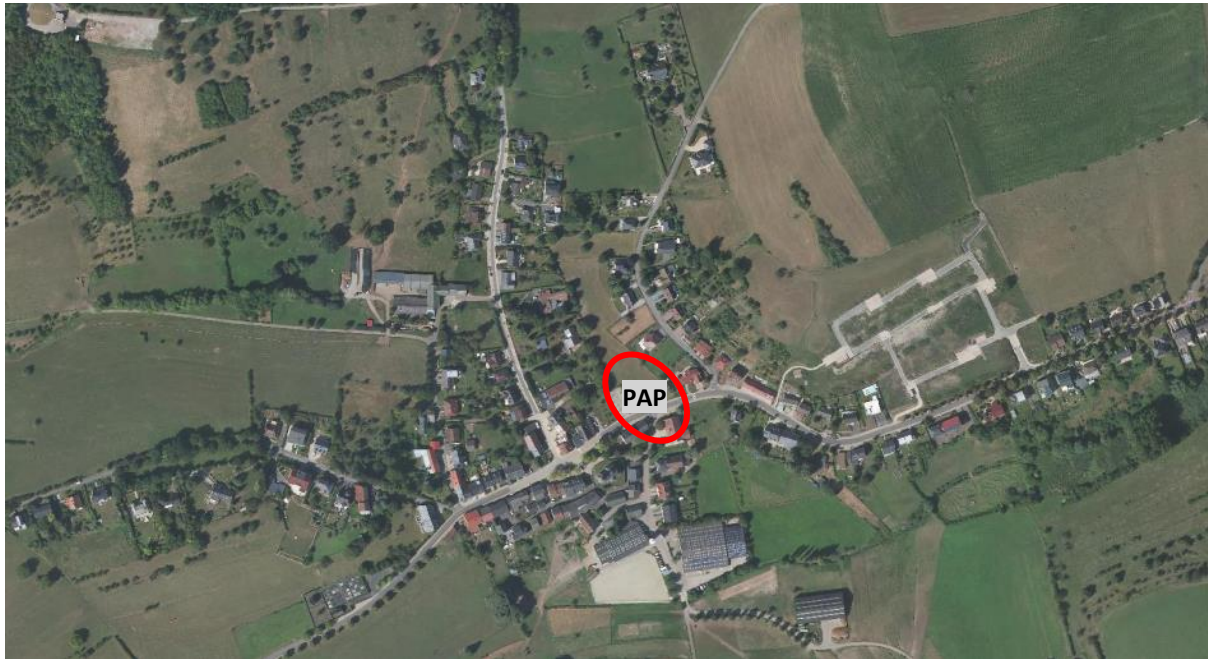


Figure 7 : Vue aérienne (Source : ACT – geoportail.lu)



Figure 8 : vues le site (Source : BEST)



### 3.1.2. Mobilité et transport en commun.

#### a) Axe routier

Le village de Waldbredimus se situe le long du C.R. 148 et non loin de la N.2.

La N.2 permet de relier la ville de Luxembourg à la frontière Allemande au niveau de Remich.

#### b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Kiirch » est situé sur le C.R.148 « rue Principale », à environ 50 mètres (voir figure 5) du site et est desservi par la ligne 161 (Sandweiler - Grevenmacher), la ligne 180 (Mondorf-Dalheim-Remich) et la ligne 192 (Luxembourg – Hassel – Bous). Un arrêt de bus provisoire a été aménagé sur le site du présent PAP. Il est prévu de le rendre définitif et son aménagement est prévu dans le cadre de ce PAP.

Waldbredimus ne dispose pas de gare CFL. La plus proche se situe à environ 6 km dans la localité d'Oetrange. Les trains assurent des connexions entre les villes de Luxembourg et Trèves.

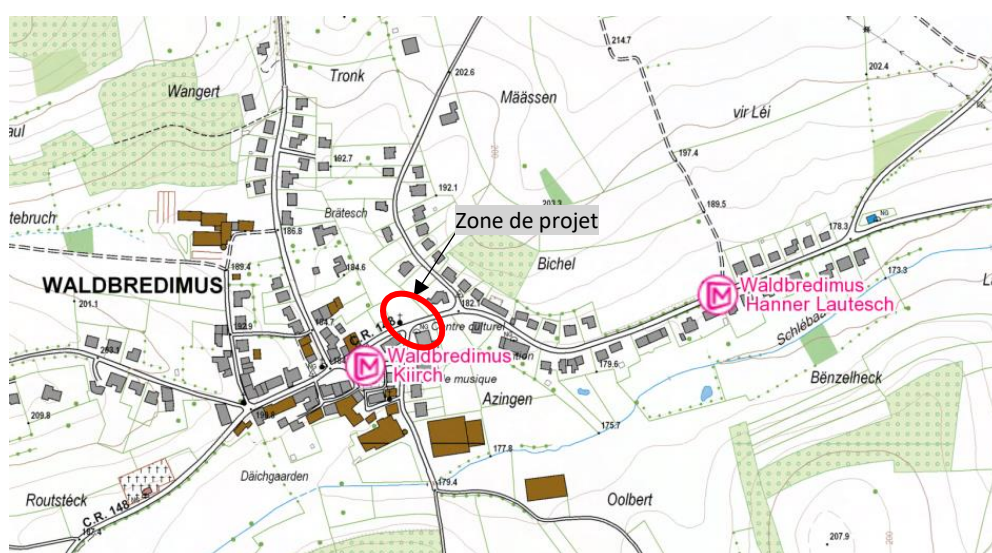


Figure 9 : Localisation des arrêts de bus (Source : ACT-geoportail.lu)

#### c) Mobilité douce

La commune de Waldbredimus est traversée par 2 chemins (chemin communal « Daller Trëppeltour » et chemin intercommunal (Dalheim – Waldbredimus – Contern) mais aucun ne passe directement à proximité du site du PAP.

### 3.1.3. Équipements publics et services

Waldbredimus est une localité essentiellement résidentielle. C'est Trintange (localité voisine) qui dispose des principaux services (mairie, école, ...). De plus, Waldbredimus jouit de la proximité avec la

commune de Remich qui, en tant que centre régional, offre une large gamme d'équipements et de services (centre commercial, piscine, infrastructures sportives et culturelles, ...).

### 3.2. Cadre environnemental

#### 3.2.1. Affectation et topographie

La zone de projet est relativement plane et libre de constructions.

#### 3.2.2. Bois et zones protégées

La localité de Waldbredimus est située à proximité de diverses zones protégées :

- La zone protégée d'intérêt national à déclarer du Tréntengerdall s'étendant sur Bous, Contern, Dalheim, Stadtbredimus et Waldbredimus. La zone entoure la localité de Waldbredimus.
- La zone de protection oiseaux Natura 2000 « Vallée de la Syre de Moutfort à Roodt/Syre » (LU0002006) à 4.00 km à l'Ouest du PAP.
- La zone de protection habitats Natura 2000 (LU0001029) à 1,15 km à l'est du PAP ;
- Forêt publique (propriété de Waldbredimus et Dalheim) à 1.10 km à l'ouest du PAP.

Au vu de leur éloignement, ces zones ne seront pas impactées par le présent projet.

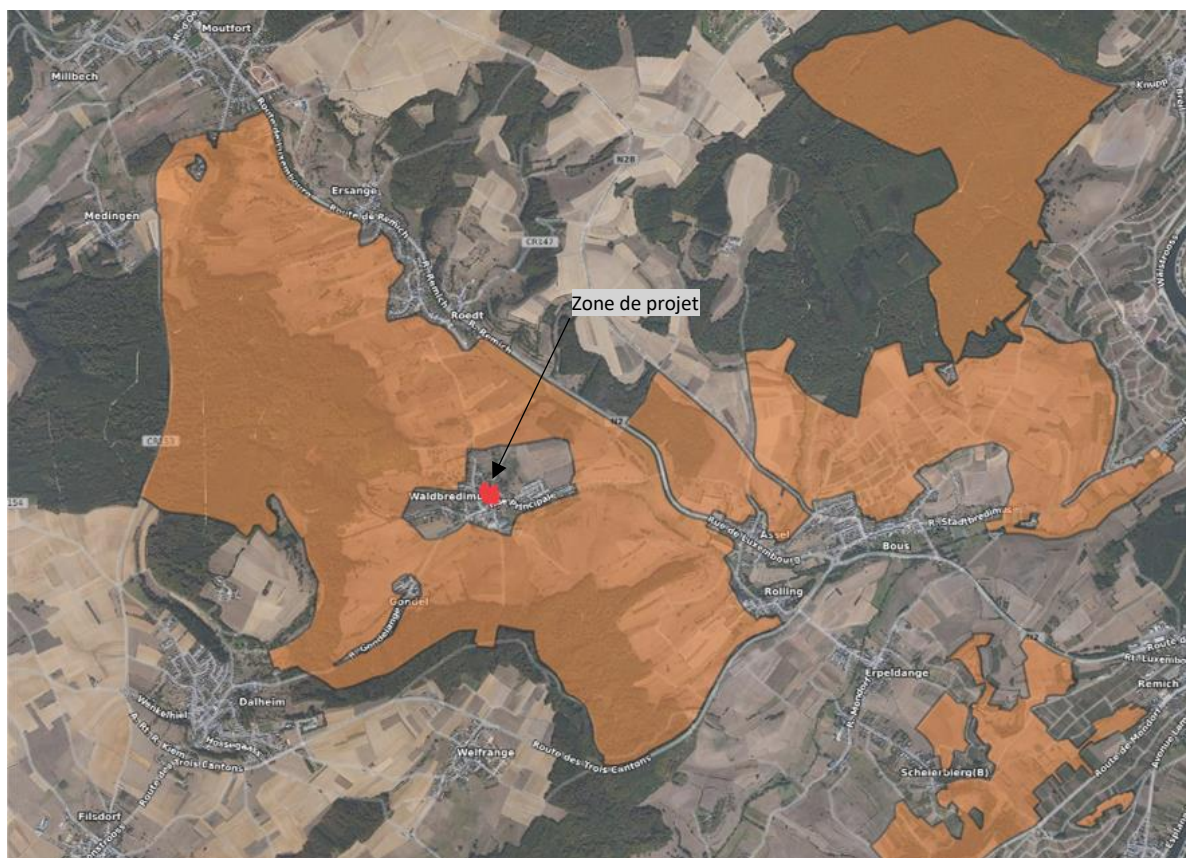


Figure 10 : Zone protégée d'intérêt national à déclarer du Tréntengerdall (Source: ACT – geoportail.lu)



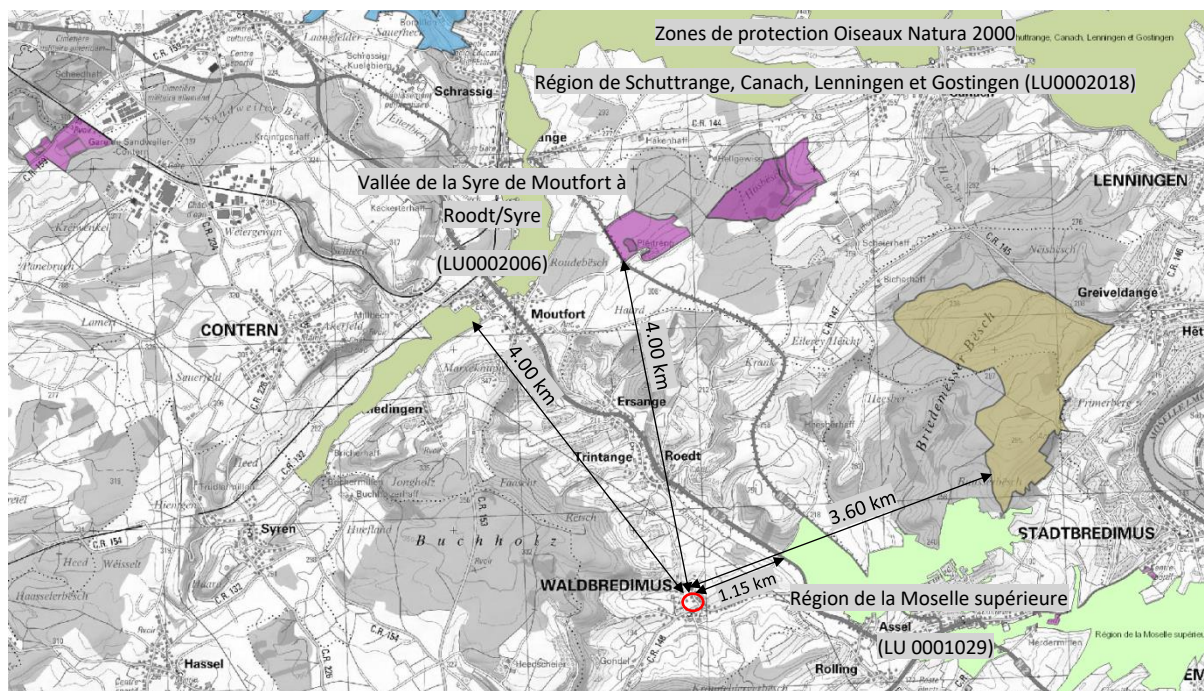


Figure 11 : Zones protégées (Source: ACT – geoportail.lu)

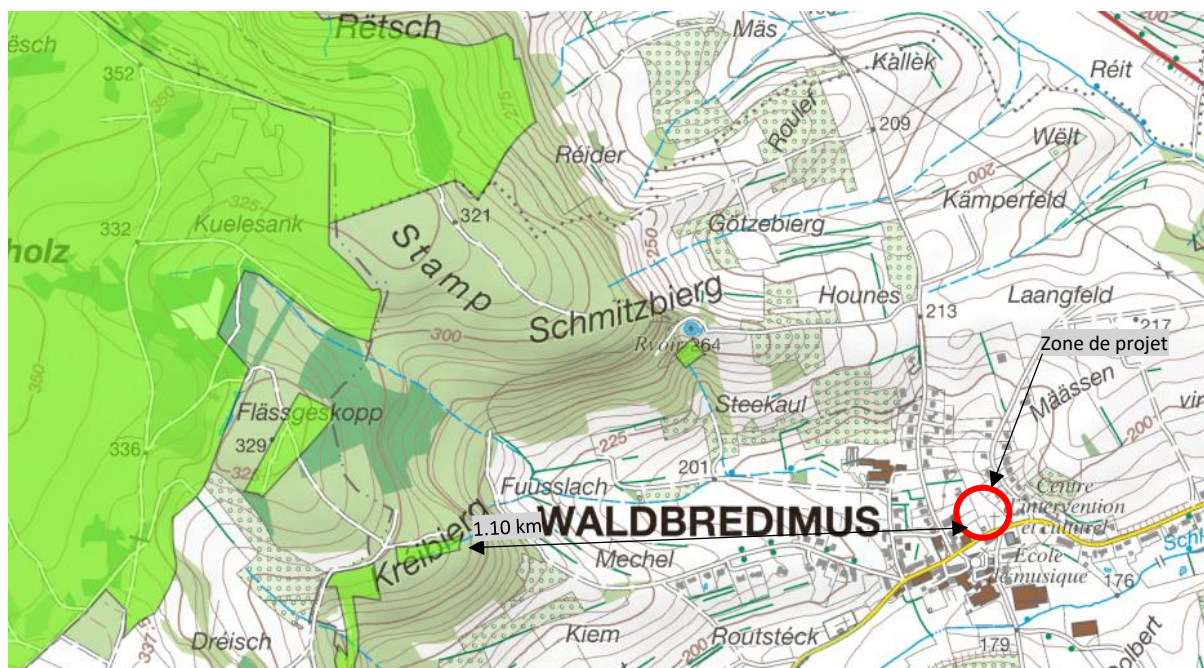


Figure 12 : Forêts publiques (Source: ACT – geoportail.lu)

### 3.2.3 Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

Selon le bureau d'étude Luxplan, auteur de l'évaluation environnementale stratégique (EES/SUP) du PAG, les parties non structurées de la zone de planification à l'est peuvent être évaluées comme non critiques. Dans la partie graphique du projet PAG, une identification de protection des espèces est néanmoins fixée sur l'ensemble de la zone afin de signaler les exigences selon la loi sur la conservation de la nature.



Pour la première phase du PAP la haie le long des limites sud et est a été identifiée comme biotope ainsi que comme élément d'orientation pour les chauves-souris, protégés par l'art. 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles (loi PN). Les autres surfaces vertes n'avaient pas d'importance particulière. La même évaluation peut être retenue pour cette prairie non structurée. Une affectation de l'art. 17 et/ou art. 21 de la loi PN n'est pas à admettre pour ce projet.

La première phase du PAP a été autorisée le 7 février 2020 (Réf. MECDD 94360). Dans le cadre des deux premières phases du PAP, un ruisseau a été renaturé. Celui-ci impose désormais dans le PAG une « zone de servitude urbanisation - cours d'eau [Ce] ».

### 3.2.4 Zone inondable

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

### 3.2.5 Zone de bruit

La zone de projet se trouve à environ 850 mètres des zones de bruit LDEN et LNGT.

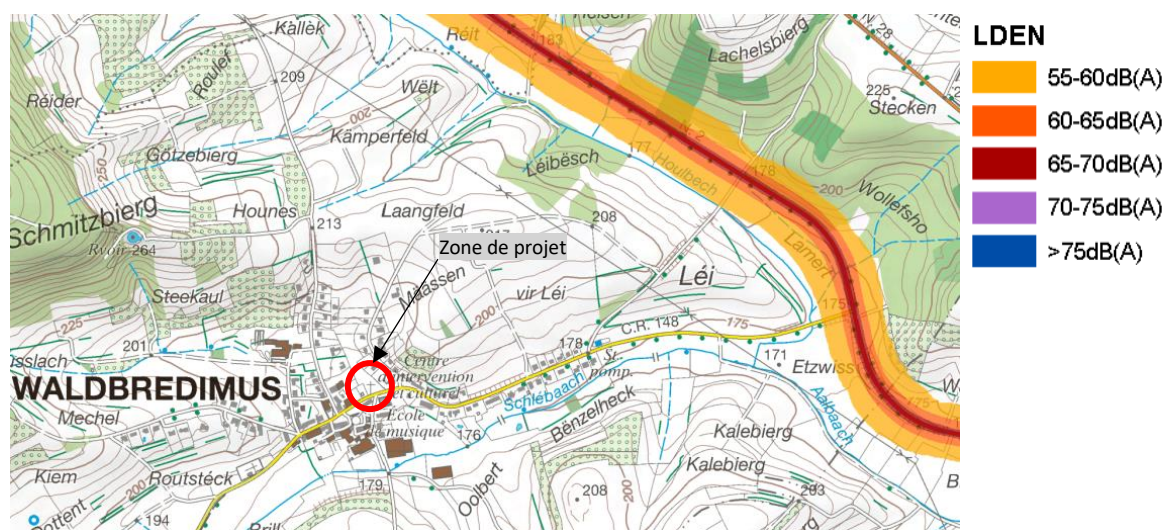


Figure 13 : Zones de bruit - LDEN (Source: ACT-géoportail)

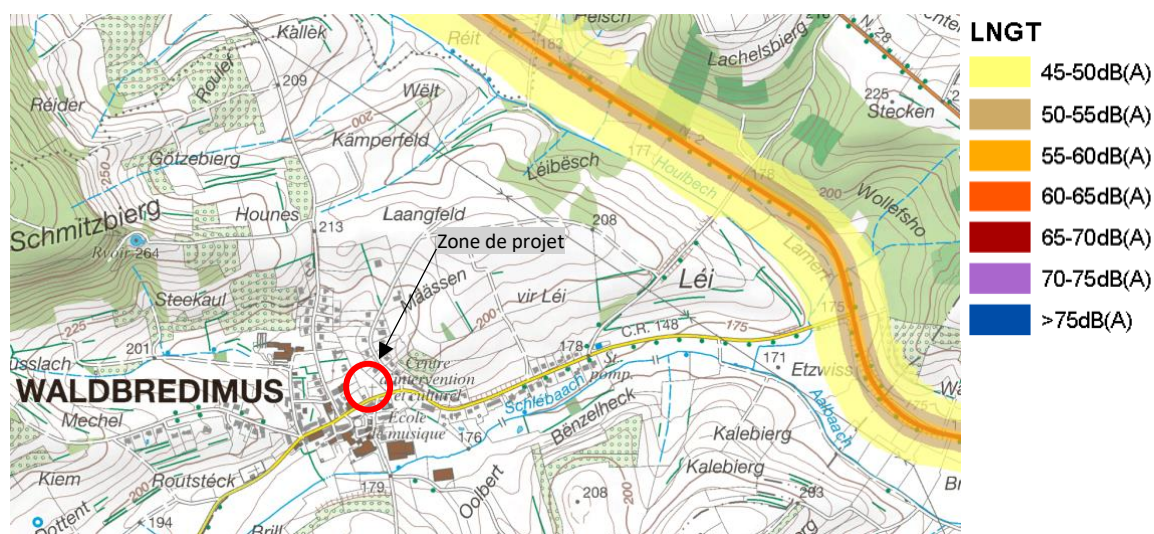


Figure 14 : Zones de bruit - LNGT (Source: ACT-géoportail)

## 4 EXPOSÉ DES MOTIFS

### 4.1 Programmation du PAP

Le terrain concerné en phase III, d'une superficie totale de 14,85 ares, est situé dans la « zone mixte villageoise » au plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Waldbredimus.

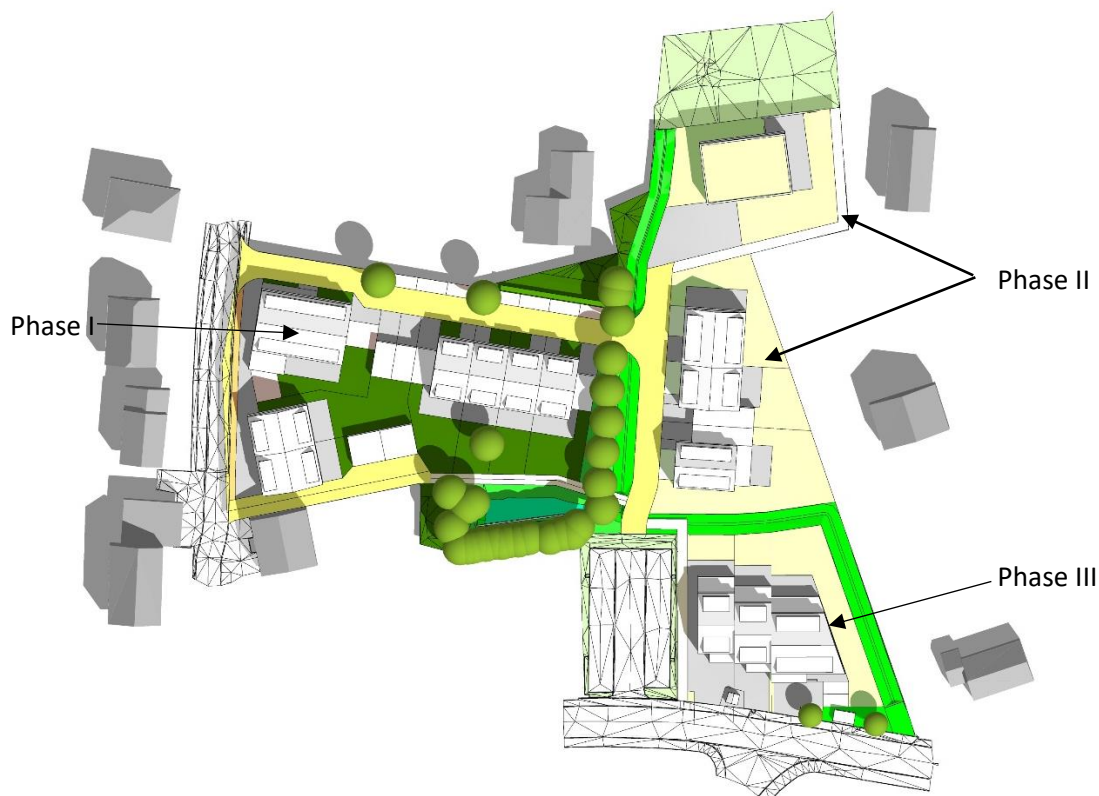


Figure 15 : PAP « Am Päsch » plan d'ensemble (source : BEST)

Le projet propose l'aménagement de 2 maisons unifamiliales et une maison bifamiliale, soit quatre logements donnant sur la rue Principale.

L'aménagement complète la voie de mobilité douce prévue dans la deuxième phase ainsi que la renaturation du ruisseau et des espaces verts d'agrément.

La commune de Waldbredimus compte 1274 habitants au 01/01/2021 (source : [www.statec.lu](http://www.statec.lu)). Les 4 unités de logement projetées contribueront dès lors à une croissance de 10 habitants (2,4 hab./ménage) ce qui correspond à une augmentation de 0,78 % de la population de la localité.



## 4.2 Aménagement des espaces privés

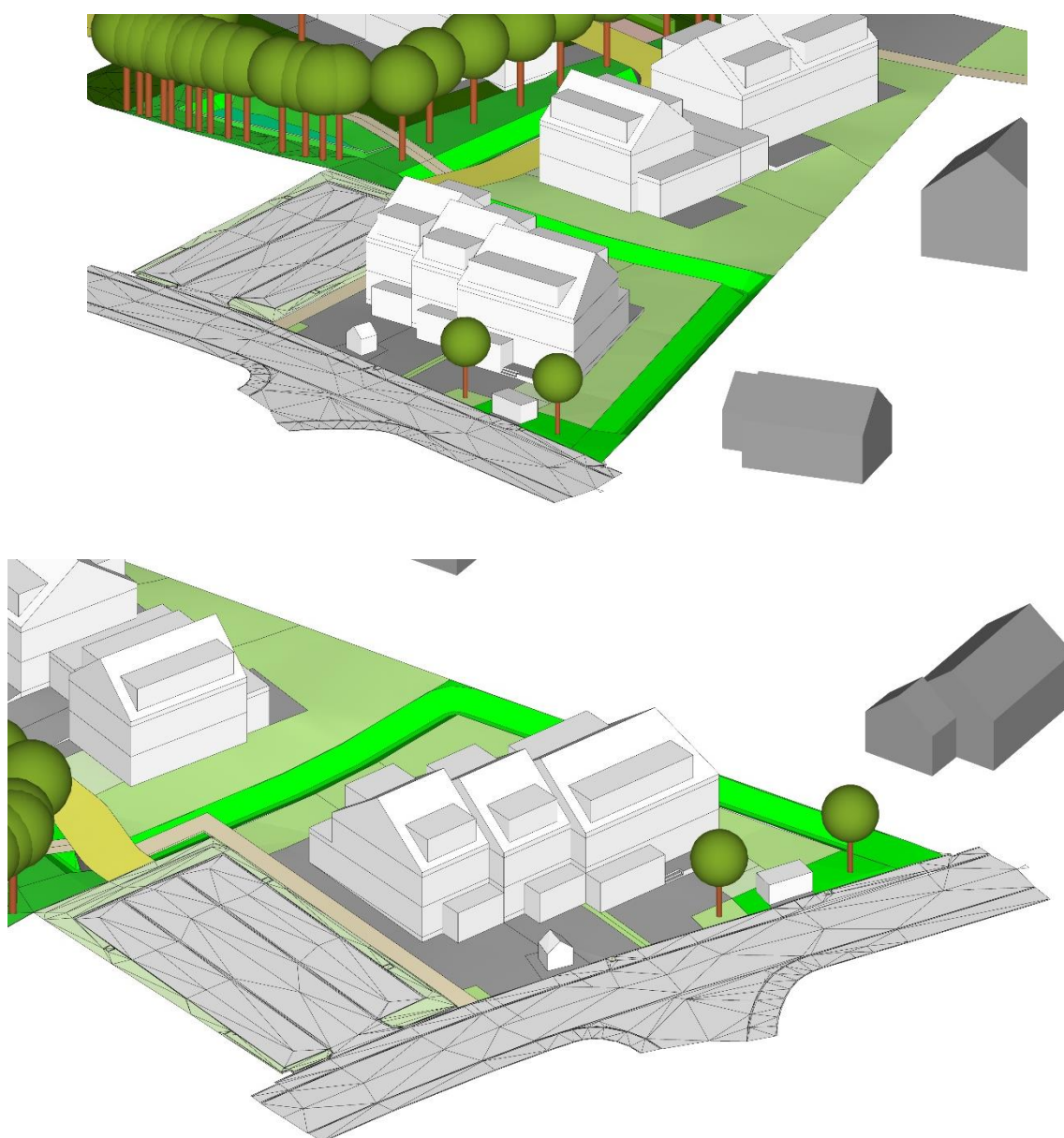
### 4.2.1 Projet

#### a) Implantation et gabarit

Le projet sera desservi par la rue Principale et les constructions seront implantées le long de celle-ci. Les maisons projetées seront implantées parallèlement au parking existant et les façades principales auront un décroché de 2 mètres entre elles, c'est-à-dire, par rapport aux façades voisines.

Les bâtiments projetés seront couverts de toitures à 2 versants, avec possibilité d'y aménager des lucarnes. Les constructions des lots 14 à 16 ont un gabarit de deux niveaux pleins, des combles aménagés et un niveau en sous-sol.

L'ensemble des bâtiments a été implanté de manière à s'inscrire au mieux dans le terrain naturel.



Figures 16 et 17 : Vues axonométriques (Source : BEST)



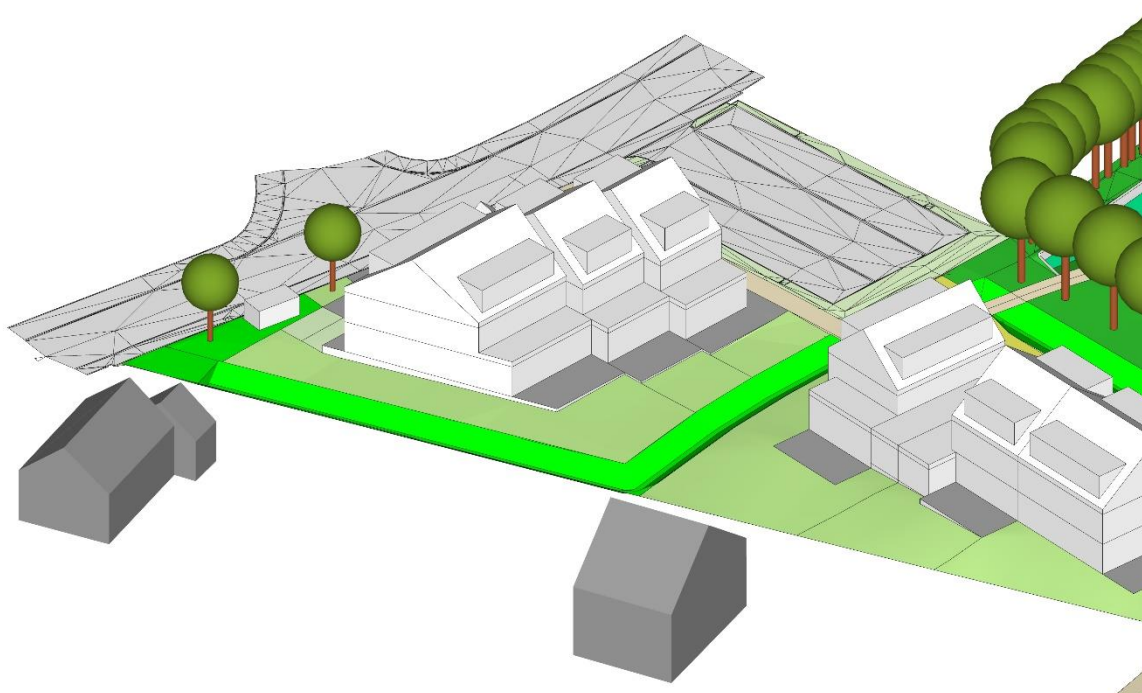


Figure 18 : Vue axonométrique (Source : BEST)

### b) Caractéristiques des constructions projetées

Les maisons projetées auront les caractéristiques du bâti traditionnel, notamment en ce qui concerne leur gabarit mais aussi la typologie architecturale, incluant les formes et les ouvertures de toitures, les baies de façades, les modénatures, les matériaux, les revêtements et les teintes traditionnels.

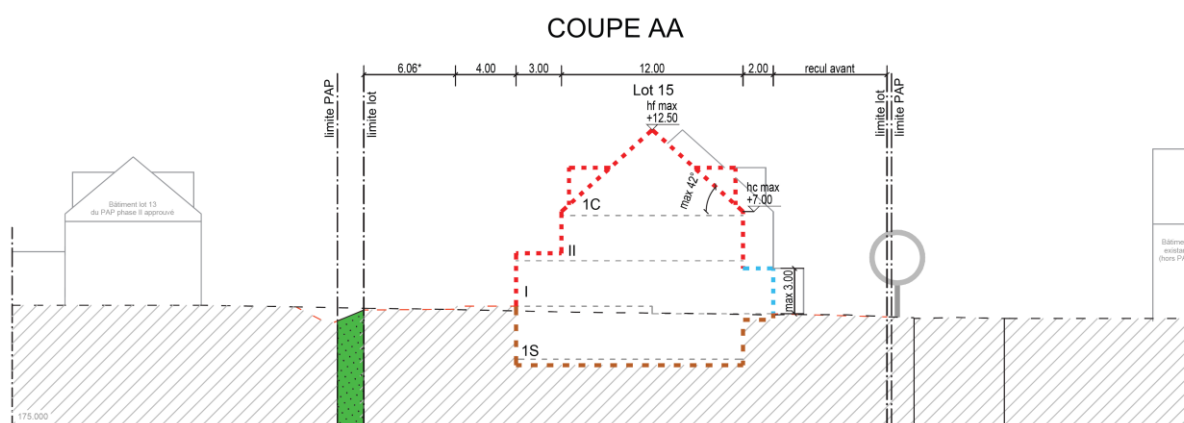


Figure 19 : Représentation d'une coupe schématique (source : Best)

### c) Emplacement de stationnement

Le PAP prévoit deux emplacements de stationnement pour chaque unité de logement sur les parcelles privées. Pour les lots 14 et 15, ils se trouvent à l'intérieur du volume principal et à l'extérieur sur

« l'espace extérieur pouvant être scellé ». Pour le lot 16, le PAP prévoit quatre stationnements privés attribués aux deux logements, soit deux emplacements à l'intérieur du volume principal et deux emplacements à l'extérieur sur « l'accès carrossable ou surface de stationnement perméables » figurant sur la partie graphique.

#### **d) Déblais/remblais**

Au vu de la pente du terrain et de l'implantation des maisons, peu de travaux de déblais/remblais seront nécessaires. Toutefois, le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

#### **4.2.2 Logements à coût modérés**

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10 pourcents de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables. ».

Le nombre d'unité de logement étant inférieur à 10 unités, le présent projet ne nécessite donc pas la création de logements à coût modéré.

#### **4.3 Servitudes « urbanisation - cours d'eau »**

Le PAP prévoit une servitude « urbanisation - cours d'eau » sur les trois lots afin d'assurer le bon état écologique du cours d'eau renaturé. Toute construction ou modification du terrain naturel sont prohibés endéans une distance de 5 mètres par rapport à la crête de la berge du cours d'eau.



Figure 20 et 21 : cours d'eau renaturé (source : Best et Schéma directeur)

## 4.4 Conformité du PAP par rapport au PAG en vigueur

### a) Degré d'utilisation du sol

Le PAP fixe les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

#### Annexe I : Tableau récapitulatif

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										Zone mixte urbaine - MIX-v								
<small>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</small>																		
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG																		
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <span style="float: right;">14.85 ares</span>																		
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																		
DL	<u>          </u>	<u>          </u>	30	CUS	<u>          </u>	<u>          </u>	0.75	COS	<u>          </u>	<u>          </u>	0.45	CSS	<u>          </u>	0.60				
Application des dispositions de l'article 29bis																		
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <span style="float: right;"><input type="checkbox"/> non</span>																		
<b>Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable</b>																		
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : <span style="float: right;"><u>          </u> %</span>																		
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : <span style="float: right;"><u>          </u> m<sup>2</sup></span>																		
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : <span style="float: right;"><u>          </u> m<sup>2</sup></span>																		
<b>Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)</b>																		
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) : <span style="float: right;"><u>          </u> ares</span>																		
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <span style="float: right;"><u>          </u> %</span>																		
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : <span style="float: right;"><u>          </u> m<sup>2</sup></span>																		
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : <span style="float: right;"><u>          </u> m<sup>2</sup></span>																		
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) : <span style="float: right;"><u>          </u> m<sup>2</sup></span>																		
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : <span style="float: right;"><u>          </u> m<sup>2</sup></span>																		
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : <span style="float: right;"><u>          </u> %</span>																		
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :																		
DL	<u>          </u>	<u>          </u>		CUS	<u>          </u>	<u>          </u>		COS	<u>          </u>	<u>          </u>		CSS	<u>          </u>					
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	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum						
14	3.02 ares	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>						
15	2.45 ares	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>						
16	5.88 ares	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>						
<b>Total</b>	<b>11.35 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>4 u.</b>	<b>0 /</b>	<b>1,113 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>1,113</b>	<b>1,013 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>440 m<sup>2</sup></b>	<b>681 m<sup>2</sup></b>						
Coefficients résultants du projet de PAP :																		
DL	<u>          </u>	<u>          </u>	26.936	CUS	<u>          </u>	<u>          </u>	0.749	COS	<u>          </u>	<u>          </u>	0.388	CSS	<u>          </u>	0.600	Log-abo	<u>          </u>	0.000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :																		
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>

Tableau 1 : Tableau récapitulatif (source : mint.gouvernement.lu )

## 4.5 Aménagement des espaces publics

### Espaces verts publics

Le projet prévoit l'aménagement d'espaces verts publics destinés à la gestion des eaux pluviales et la renaturation du cours d'eau (déjà réalisée lors des travaux de viabilisation des PAP phase I).

### Mobilité douce

De même, le chemin piéton projeté va garantir la continuité du chemin piéton existant qui traverse les phases I et II, et qui relie la rue de Trintange à la rue Principale.





Figure 22 et 23 : espace vert public longeant le cours d'eau et chemin piéton à continuer dans la phase III (source : Best)

### Arrêt de bus

L'arrêt de bus « Kiirch » sera déplacé lors de la réalisation des travaux dans la zone d'« espace vert public » et en dehors de la zone de servitude « urbanisation – cours d'eau ».

### Élément à conserver

Le PAP prévoit la conservation de l'élément religieux existant sur le site qui donne sur la rue Principale. L'implantation de ce dernier sera maintenue.



Figure 24 et 25 : arrêt du bus et l'élément religieux existant (source : Best et Schéma directeur)

### 4.5.1 Cession des terrains

Le projet prévoit la cession de 3,50 ares de terrain à la commune sur lequel seront réalisés les travaux nécessaires à la viabilisation du PAP. Cela correspond à 23,57 % de la superficie brute du PAP.

#### 4.5.2 Évacuation des eaux

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

- Les eaux pluviales des futures constructions seront évacuées vers des citernes de rétention d'eau pluviale enterrées sur chaque lot, puis vers le ruisseau ou la canalisation de la rue Principale aboutissant au ruisseau.
- Les eaux usées des futures habitations seront évacuées soit vers la canalisation eaux usées projetée dans la voirie du PAP « Am Päsch - Phase I » pour ensuite se raccorder dans la canalisation pour eaux mixtes existante dans la « rue principale » soit directement vers cette dernière.

#### 4.6 Servitude de passage

Le PAP prévoit une servitude de passage sur fond privé, sur une partie du lot 14, (cercle rouge ci-contre) afin d'assurer l'entretien de la canalisation d'eaux usées.

L'emplacement de la servitude figurant dans la partie graphique du présent PAP peut être déplacé pour des raisons techniques ou architecturales.

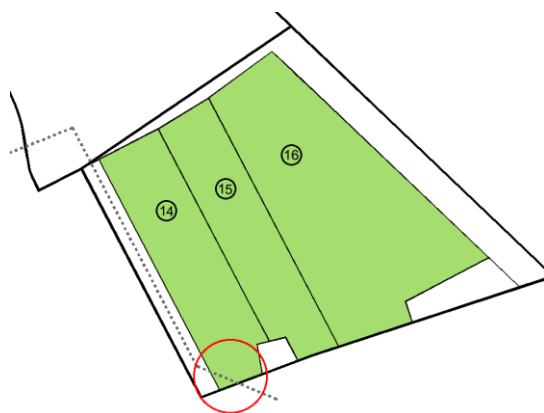


Figure 26 : emplacement de la servitude (source : Best)

#### 4.7 Biotopes

Comme déjà explicité plus haut dans le présent rapport justificatif (*point 3.2.3*), les éléments identifiés comme biotope sur le site « Am Päsch » relevaient de la phase I. La phase III se situe sur une zone de prairie non structurée qui, comme les autres surfaces vertes de la phase II, ne relève pas de l'art. 17 ou de l'art. 21 de la loi PN.

## 5 SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

<b>REPARTITION DES SURFACES</b>	
Surface totale privée :	<b>11,35 ares (76,43%)</b>
- Surface privée restant privée	- 11,35 ares (76,43%)
Surface publique :	<b>3,50 ares (23,57%)</b>
- Surface privé devenant publique	- 3,50 ares (23,57%)
Surface totale du PAP	14,85 ares (100 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Total parcelles	3
<b>En zone mixte villageoise</b>	
Maisons unifamiliales en bande	2
Maison bifamiliale en bande	1
Logements par hectare	26,94 logements / ha



## 6 ANNEXES

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

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
- Extrait du plan d'aménagement général de la Commune de Waldbredimus ;
- Extrait du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites et la partie écrite du projet d'aménagement général de la Commune de Waldbredimus ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O ;
- Vues axonométriques ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°161109-1/01k) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°161109-1/02k).

Senningerberg, le 26 avril 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING