

M. NICOLAS REUTER

PAP « RUE DU KIEM »

SECTION WA DE BOUS-WALDBREDIMUS

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Réf.n° :	
Avis de la Cellule d'Évaluation	
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

MARS 2024



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.</b>	<b>CHAMPS D'APPLICATION</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>REGLES D'URBANISME</b>	<b>3</b>
<hr/>		
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	ARCHITECTURE	4
2.4	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES	6
2.5	ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT	7
2.6	SERVITUDES	8



## 1. CHAMPS D'APPLICATION

Le champs d'application du présent PAP est délimité dans la partie graphique.

La surface totale du PAP est de 3.753 mètres carrés.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 5 lots constructibles.

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

	Surface totale (mètre carré)	Surface privée (mètre carré)	Surface publique (mètre carré)	Surface publique (pour cent)
PAP	3.753	3.169	584	15,56

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

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Rue du Kiem”, annexes PAP „Rue du Kiem”
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Rue du Kiem”
- Partie graphique : Plan n° 2205\_01 (règles d'urbanisme, coupes)

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



## 2. REGLES D'URBANISME

### 2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Bous-Waldbredimus.  
En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone d'habitation 1 ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 5 unités de logement au maximum ;
- la construction d'un (1) logement intégré supplémentaire par maison unifamiliale ;
- Les fonctions autres que l'habitat sont admises sous réserve de ne pas nuire à la fonction première du quartier (habitation) et de ne pas dépasser dix pour cent de la surface construite brute totale du PAP.

### 2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

#### a) Implantation des constructions

Les constructions sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies dans la partie graphique.

Les reculs sur les limites de parcelle cotés dans la partie graphique sont à considérer comme valeurs minimales. En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des surfaces constructibles, les reculs priment.

Seule, l'implantation de garages et/ou de carports est autorisée dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les garages peuvent être implantés dans les limites maxima des surfaces constructibles pour dépendances et dans les limites maxima des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

#### b) Surfaces extérieures scellées

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot. Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

Pour les surfaces extérieures consolidées avec des matériaux perméables à l'eau, la surface scellée à prendre en compte correspond à 50 pour cent de la surface réellement consolidée.

#### c) Voies de circulation

La voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier doit être aménagé avec un dallage en pavés drainant.

#### d) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini dans la partie graphique.

#### e) Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies dans la partie graphique.

A l'exception du lot 3, les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Pour le lot 3, un point de référence est défini dans la partie graphique. Les hauteurs maximales admissibles sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au point de référence respectif.

f) Pergolas accolées à la construction principale

Les pergolas accolées à la construction principale sont autorisées sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale est limitée à 20 mètres carrés ;
- les pergolas resteront ouvertes sur trois côtés au minimum ;
- leur profondeur est limitée à 4,00 mètres au maximum ;
- la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres ;
- le recul sur les limites de propriété est de 2,00 mètres minimum.

g) Constructions légères

Constructions légères situées à l'arrière ou à côté des constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions légères, telles qu'abri de jardin sont autorisées dans l'espace vert privé à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé et sous respect des conditions suivantes :

- la surface maximale cumulée au sol des constructions légères est de 16,00 mètres carrés ;
- le recul sur les limites de propriété est de 1,00 mètre minimum ;
- la hauteur maximale hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,00 mètres ;

Constructions légères situées à l'avant des constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions légères, telles que les abris pour poubelles et/ou vélos sont autorisées dans l'espace vert privé à l'avant des constructions destinées au séjour prolongé et sous respect des conditions suivantes :

- leur surface maximale cumulée au sol ne dépasse pas 4,00 mètres carrés ;
- le recul sur les limites de propriété est de 1,00 mètre minimum ;
- la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 1,80 mètre ;
- seules les toitures plates végétalisées ou les couvercles composés d'un bardage en bois ou d'acier sont autorisées. L'emploi de tôles ondulées est interdit.

## 2.3 ARCHITECTURE

a) Esthétique des constructions

Chaque lot doit être conçu de manière à garantir une cohérence et une homogénéité au niveau du langage architectural, des matériaux employés, de la couleur, des volumétries et des aménagements extérieurs.

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ; l'utilisation du bois local non traité chimiquement et certifié FSC ou PEFC est recommandée ;
- bardages et panneaux de parement d'apparence mate ;
- capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sous condition de respecter l'art. 2.3.d) ;
- façades végétalisées.

En socle et fondations, un enduit ou un bardage de teinte soutenue ou de pierre naturelle régionale est autorisé.

Sont interdits :

- les revêtements de façade brillants ;
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades ;
- les parements de carrelages et de briques ;
- les revêtements en acier Corten et en panneaux composites en aluminium avec noyau de remplissage minéral (type Alucobond).

b) Eléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible.

Exception faite des auvents d'entrée principale, des escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

c) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Couverture des toitures

Les toitures à versants seront recouvertes soit d'ardoises naturelles ou artificielles, soit de tuiles plates non luisantes de couleur anthracite. D'autres matériaux comme le zinc, l'aluminium, ou tout autre matériau d'aspect similaire peuvent être admis notamment pour des constructions contemporaines.

Dépendances

Les toitures plates des dépendances doivent être aménagées en toiture végétalisée.

Annexes

Les toitures plates des annexes peuvent être aménagées en toiture végétalisée ou en toiture-terrasse.

Ouvertures en toiture

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

- les ouvertures en toiture sont à implanter à 0,50 mètre de recul sur l'alignement de la façade et avec un recul minimal de 1,00 mètre sur les limites latérales, les arêtes, les noues et le faîtage de la toiture ;
- leur hauteur par rapport au plan de la toiture doit en tout point être inférieure à 2,00 mètres ;
- la largeur cumulée des ouvertures ne peut dépasser les deux-tiers (2/3) de la largeur de la façade ;
- l'interruption de la corniche est interdite en façade sur rue.

Saillies en toiture

- la saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50 mètre, égout de toiture non compris ;
- les saillies et avant-corps doivent respecter les reculs réglementaires ;
- la saillie des auvents fixes et marquises est de maximum 1,50 mètre ;
- Les toitures couvrant les loggias situées à l'étage ne sont pas considérées comme saillies dans le sens du présent article.

d) Superstructures et Infrastructures techniques

Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou sont à installer hors de la vue depuis le domaine public.

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis le domaine public. L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

L'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction à caractère unifamilial.

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture et en façade. Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes régulières. Ils seront de teinte mate, leur couleur se rapprochera le plus possible de la couleur de la toiture.

Les capteurs et panneaux en façade pourront être utilisés comme éléments structurant la façade. Ils seront de teinte mate et disposés par formes régulières de manière à ne pas nuire à l'harmonie de la façade respective, voire de l'ensemble bâti.

L'installation de capteurs solaires est recommandée.

Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur et climatisations sont à installer à l'arrière des constructions, en façade arrière ou en toiture.

Par dérogation au paragraphe précédent, les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation peuvent être installés dans le recul antérieur et/ou latéral, sous condition d'être habillés par une menuiserie décorative en bois et/ou métal.

Le recul latéral à respecter est de minimum 2,00 mètres.

## 2.4 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

e) Emplacements de stationnement voitures

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est fixé par le PAG en vigueur.

L'utilisation de matériaux perméables à l'eau est de rigueur pour les emplacements de stationnement à ciel ouvert.

## 2.5 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

### a) Travaux de terrassement et murs de soutènement

La partie graphique définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts d'un (1) mètre au maximum par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés ;
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie ;
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis ;
- les évacuations de terre hors site sont limitées au minimum.

La hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain fini.

Les murs de soutènement sont à réaliser soit en béton vu, soit en maçonnerie de pierre (sèche ou à joints) de la région, soit en gabions appareillés. Les murs de soutènement peuvent être recouverts avec un bardage en bois naturel ou avec un parement décoratif en pierre naturelle de la région.

### b) Espace vert privé

#### Destination

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

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

- les accès carrossables perméables à l'eau ;
- les emplacements de stationnement (voitures/vélos) perméables à l'eau ;
- les cheminements piétons ;
- les constructions légères sous respect de l'art. 2.2.g) ;
- les terrasses ;
- les pergolas sous respect de l'art. 2.2 f) ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art. 2.5.c) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les citernes d'eau enterrées ;
- les piscines non couvertes et étangs sous respect de ce qui suit : l'aménagement de piscines non couvertes et d'étangs est uniquement autorisé à l'arrière ou à côté des constructions principales. Un recul minimum de 2,00 mètres sur les limites de propriété est à respecter.

#### Plantations

Les plantations projetées en limite de parcelle sont exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées à la station.

#### Aménagement des marges de reculement avant

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

L'aménagement de jardins rocheux (Steingärten) est interdit.

Les haies doivent respecter une distance de 0,50 mètre par rapport à l'alignement de la voirie. Leur hauteur ne doit pas dépasser plus de 1,20 mètre le niveau moyen de la voie desservante. Elles sont exclusivement composées d'espèces indigènes adaptées à la station.

c) Murs / clôtures

Matériaux et teintes

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

Limites entre domaines privés / limites entre domaines privés et domaines publics

Les limites entre domaines privés et les limites entre domaines privés et domaines publics peuvent être clôturées par les éléments suivants :

- Clôtures légères ou ajourées :
  - la hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Socles / murets :
  - la hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- Haies vives ou taillées :
  - la hauteur des haies en limite de parcelle est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - les haies seront constituées de préférence d'essences indigènes.
- Ecrans brise-vues :
  - seuls sont autorisés les écrans brise-vues implantés à l'arrière des constructions jumelées et sur une longueur maximale de 4,00 mètres ;
  - leur hauteur est limitée à 2,00 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé ;
  - les clôtures opaques sont considérées en tant qu'écrans brise-vues.

## 2.6 SERVITUDES

a) Servitude écologique :

Sur les fonds superposés de la servitude écologique, tout aménagement et toute construction sont interdits. Les remblais et déblais sont interdits. L'installation d'infrastructures techniques peut exclusivement être autorisée sous réserve de ne pas nuire à la préservation du corridor écologique existant. Les plantations présentes au sein de la servitude écologique sont à conserver.