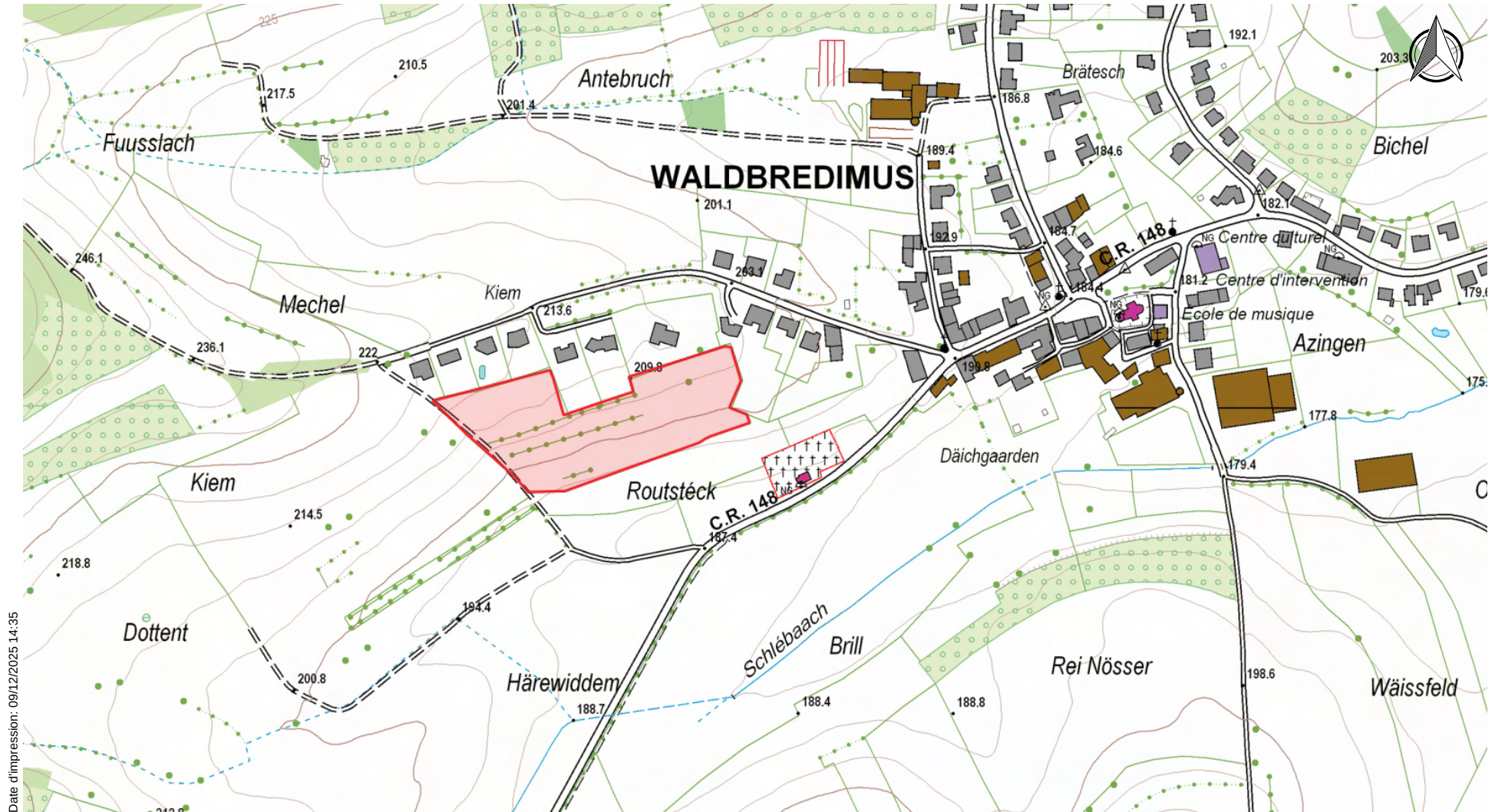




Date d'impression: 09/12/2025 14:35

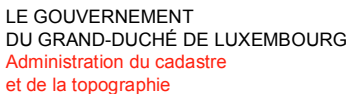
www.geoportail.lu ist ein Portal zur Einsicht von geolokalisierten Informationen, Daten und Diensten, die von den öffentlichen luxemburgischen Behörden zur Verfügung gestellt werden. Haftung: Obwohl die Behörden mit aller Sorgfalt auf die Richtigkeit der veröffentlichten Informationen achten, kann hinsichtlich der inhaltlichen Richtigkeit, Genauigkeit, Aktualität, Zuverlässigkeit und Vollständigkeit dieser Informationen keine Gewährleistung übernommen werden. Informationen ohne rechtliche Garantie. Copyright: Administration du Cadastre et de la Topographie. <http://g-o.lu/copyright>

Ungefäher Maßstab 1: 5000

0 50 100 150m

<http://g-o.lu/3/EZ9J>





EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Romain SCLISIZZI
Date d'émission: 11/12/2025

COMMUNE: Bous-Waldbredimus
SECTION: WA de Waldbredimus

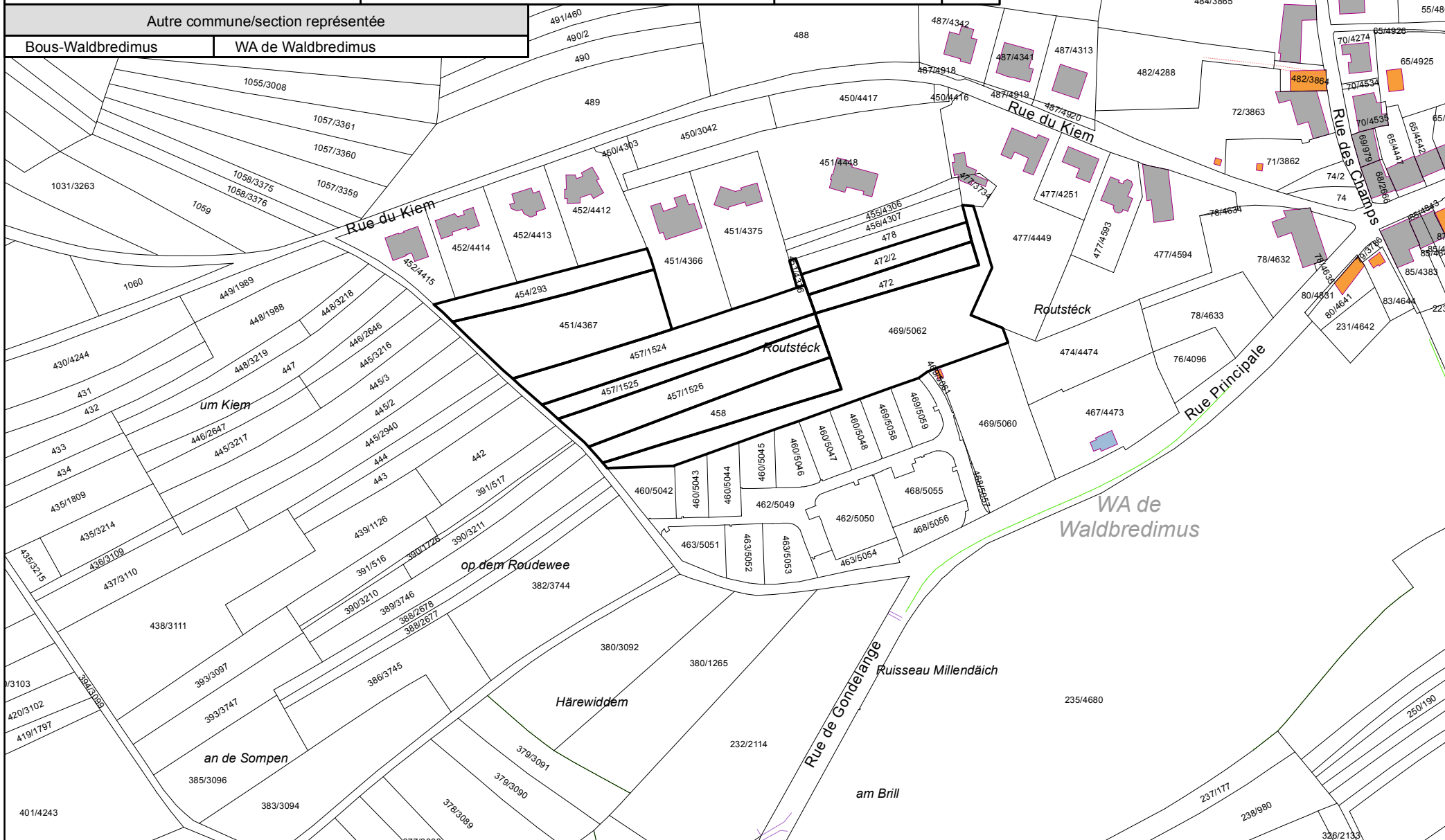
Échelle approximative:
1:2500



Autre commune/section représentée

Bous-Waldbredimus

WA de Waldbredimus





RELEVÉ PARCELLAIRE
par commune et section cadastrale

Commune : BOUS-WALDBREDIMUS
Section : WA de WALDBREDIMUS

Date d'émission : 11 décembre 2025

Responsable : Romain SCLISIZI

No parcelle	Propriétaire		QP	Usurfruitier	QP	Lieudit Nature(s)	Occupation(s)	RNB RNP	RBT RBP	CT CP
	Emphytéote	Superficiaire - Autre								
451 4367	Reuter S. à r.l.					ROTHSTUECK terre labourable	-	11.95	0	26a55ca
451 4376	Copropropriété volontaire - Communauté d'époux - Olinger, Marie France [5465 Waldbredimus] - Reuter, Nicolas Henri [5465 Waldbredimus] - Communauté d'époux - Hurt, Christiane Catherine [5465 Waldbredimus] - Reuter, Emile [5465 Waldbredimus]		90/444 90/444			ROTHSTUECK terre labourable	-	0.27	0	60ca
454 293	Reuter S. à r.l.					ROTHSTUECK terre labourable	-	4.95	0	11a00ca
457 1524	Schmit, Josephine Marie [5722 Aspeil]					ROTHSTUECK terre labourable	-	9.68	0	21a50ca
457 1525	Schmit, Josephine Marie [5722 Aspeil]					ROTHSTUECK terre labourable	-	4.68	0	10a40ca
457 1526	Reuter S. à r.l.					ROTHSTUECK terre labourable	-	9.32	0	20a70ca
458	Reuter S. à r.l.					ROTHSTUECK terre labourable	-	10.32	0	17a20ca
469 5062	Reuter S. à r.l.					ROTHSTUECK terre labourable	-	28.59	0	47a65ca
472	Schmit, Josephine Marie [5722 Aspeil]					ROTHSTUECK terre labourable	-	3.87	0	8a60ca
472 2	Schmit, Josephine Marie [5722 Aspeil]					ROTHSTUECK terre labourable	-	3.69	0	8a20ca

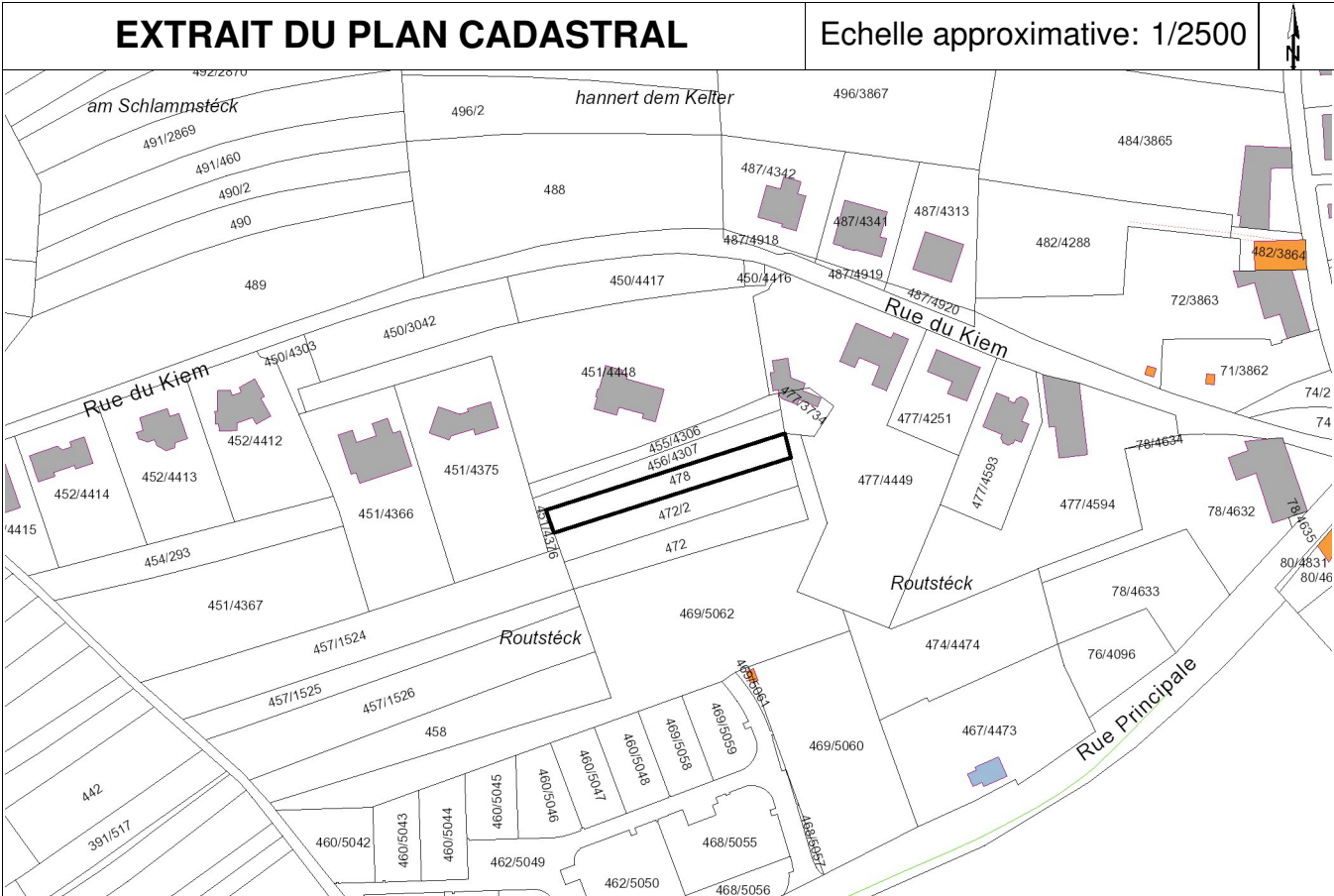
	LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	EXTRAIT CADASTRAL	
	Date d'émission : 11 décembre 2025	Responsable : Romain SCLISIZZI	

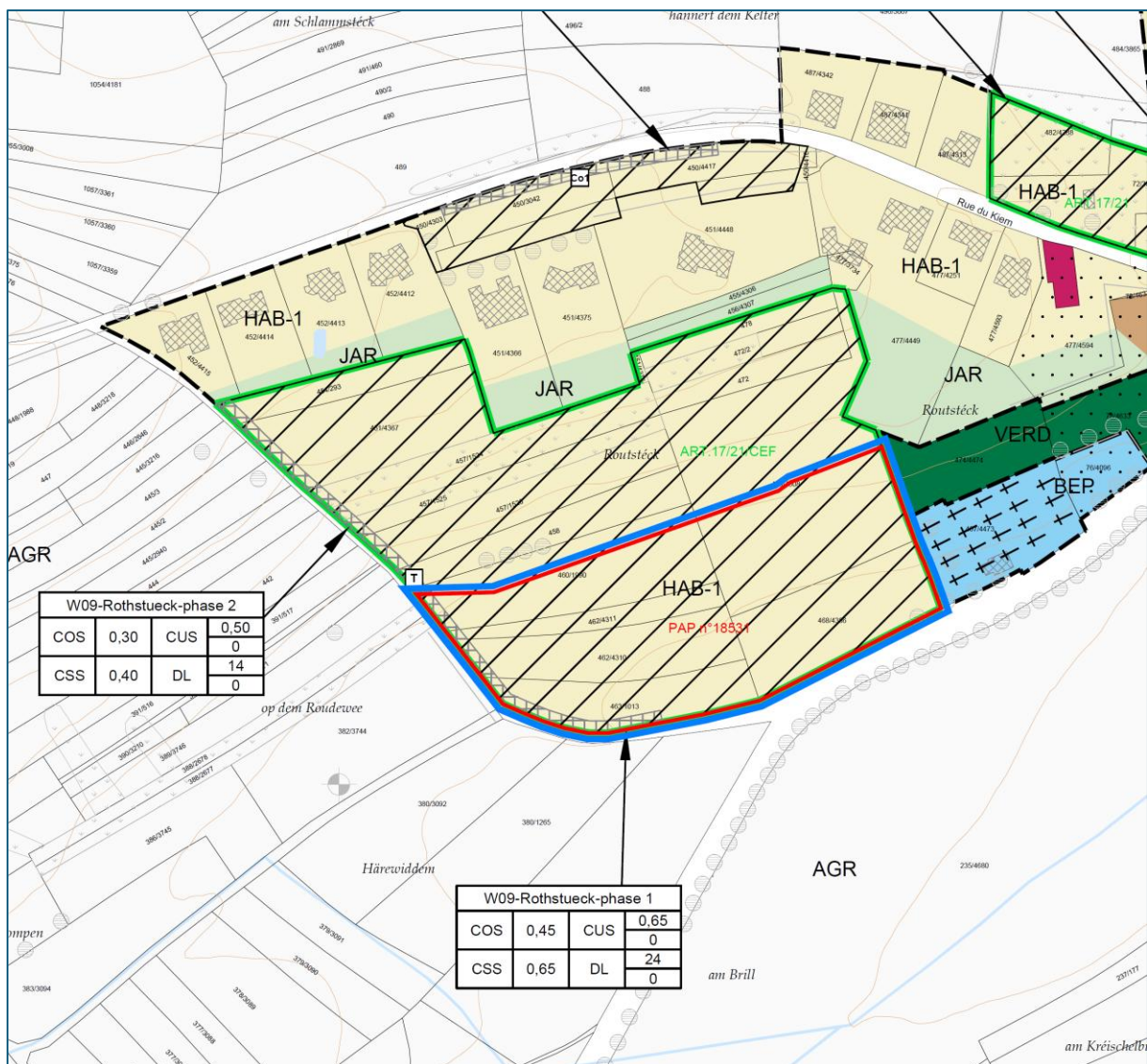
Commune : **BOUS-WALDBREDIMUS**
 Section : **WA de WALDBREDIMUS**
 No cadastral : **478**
 Contenance : **7a90ca**

Lieudit : **ROTHSTUECK**
 Revenu bâti : **0**
 Mesurage(s) : **603**

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	terre labourable		3.55	0	7a90ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
Reuter S.à r.l.			
servitude(s) voir extrait d'acte 52/2022 du 12/10/2022			





Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

Zones superposées :

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

Délimitation de plan d'aménagement particulier approuvé

Zone de servitude "urbanisation"

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

PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
COMMUNE DE BOUS-WALDBREDIMUS
Section de Waldbredimus



PARTIE ÉCRITE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL
PROJET DE MODIFICATION [DOSSIER 01W]
Actualisation et harmonisation des deux PAG de la
commune fusionnée

juin 2025 – Saisine du conseil communal

Partie écrite PAG version initiale votée définitivement au conseil communal le 13 janvier 2021 et approuvée définitivement par le ministère de l'Intérieur en date du 24 août 2021 et par le ministère de l'Environnement en date du 9 avril 2021.

Modifications :

- » **Modification ponctuelle concernant l'actualisation et l'harmonisation des deux PAG de la commune fusionnée - [Dossier de modification n°01W].**

Décision d'engagement dans la procédure (saisine du conseil communal) en date du 4 juin 2025.

- » *Modification ponctuelle concernant les lieux-dits « Zwischen den Doerfer » et « Rue de Remich » à Trintange - [Dossier de modification n°3W].*

Décision d'engagement dans la procédure (saisine du conseil communal) en date du 4 juin 2025.

Ajout

~~Suppression~~

TABLE DES MATIERES

A. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	9
ART. 1 CONTENU DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL	11
ART. 2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES D'AFFECTATION	11
B. RÈGLES D'URBANISME	13
I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES	15
ART. 3 ZONE D'HABITATION	15
ART. 4 ZONES MIXTES	16
ART. 5 ZONE DE BATIMENTS ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS	16
ART. 6 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS	17
ART. 7 ZONES DE JARDINS FAMILIAUX.....	17
ART. 8 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES	18
ART. 9 MAXIMAS À RESPECTER	18
ART. 10 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT AUTOMOBILE	18
ART. 11 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VÉLOS	20
II. ZONE VERTE	21
ART. 12 CATÉGORIES.....	21
ART. 13 ZONES AGRICOLES	21
ART. 14 ZONES FORESTIÈRES	22
ART. 15 ZONES VITICOLES	22
ART. 16 ZONES DE VERDURE	23
III. ZONES SUPERPOSÉES	25
ART. 17 CATÉGORIES.....	25
ART. 18 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »	25
ART. 19 ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS	25
ART. 20 ZONES D'AMÉNAGEMENT DIFFÉRÉ	26
ART. 21 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »	26
ART. 22 ZONES DE SERVITUDE « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »	30
ART. 23 SECTEURS ET ÉLÉMENTS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL DE TYPE "ENVIRONNEMENT CONSTRUIT"	30
IV. ZONES OU ESPACES DÉFINIS EN EXÉCUTION DE DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES SPÉCIFIQUES	35
ART. 24 DISPOSITIONS GÉNÉRALES	35
C. ANNEXES.....	37
ANNEXE 1 : TERMINOLOGIE RELATIVE AU DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	39
ANNEXE 2 : AUTRES DÉFINITIONS	43
ANNEXE 3 : PATRIMOINE JUGÉ DIGNE DE PROTECTION	45
ANNEXE 3.1 – LISTE DES BÂTIMENTS ET ÉLÉMENTS RELEVANT DE LA CATÉGORIE « CONSTRUCTION À CONSERVER », « PETIT PATRIMOINE À CONSERVER » ET « MUR À CONSERVER »	45
ANNEXE 3.2 – LISTE DES IMMEUBLES RELEVANT DE LA CATÉGORIE « GABARIT D'UNE CONSTRUCTION À PRÉSERVER ».....	49
ANNEXE 3.2 – RECUEIL PHOTOGRAPHIQUE DU PATRIMOINE JUGÉ DIGNE DE PROTECTION	51

ANNEXE 4 : NUANCIER DE COULEURS, SYSTÈME NCS	77
ANNEXE 5 : ÉLÉMENTS COMPLÉMENTAIRES	79

I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

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

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, **ainsi que** 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 Päsche » 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 Päsche » (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 DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 8 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

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 À 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 25m², 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 **abordables** 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 ;~~
- **un emplacement par logement intégré ;**
- 1 emplacement par tranche **entamée** de 50 m² de surface construite brute pour les bureaux et administrations, commerces, cafés et restaurants, **avec un minimum de 2 emplacements ;**
- 1 emplacement par tranche **entamée** de 80m² de surface construite brute pour les établissements industriels et artisanaux ;
- **1 emplacement par tranche entamée de 3 lits pour** les établissements hôteliers et les gîtes ruraux ;
- 1 emplacement par tranche **entamée** de 50m² de surface construite brute pour les garages de réparation ;
- **1 emplacement par tranche entamée de 10 enfants pour les crèches, avec un minimum de 5 emplacements ;** ~~1 emplacement en plus d'1~~

~~emplacement « dépose-minute » (ou « kiss & ride ») par tranche de 30m² de surface construite brute pour les crèches ;~~

- pour les salles de réunions et autres lieux de concentration de population, 1 emplacement par tranche de ~~15~~40 sièges.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum de deux emplacements réservés à ces fins.

Les emplacements de stationnement doivent avoir un accès facile et permanent sur la voie publique tenant compte des impératifs de la sécurité de la circulation. Pour des raisons urbanistiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut demander des emplacements supplémentaires ou réduire les emplacements sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

S'il s'avère impossible d'implanter ces emplacements de stationnement sur la parcelle à construire, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 150 mètres, appartenant au même propriétaire – sous condition que ces terrains sont classés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée selon le Chapitre 1.

Dans les zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) suivant l'article 18, les emplacements de stationnement peuvent être regroupés sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné.

Ces terrains perdent dès lors leur constructibilité dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent pas être aliénés à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne peuvent être mis en compte que pour un seul immeuble.

Dans les PAP NQ un emplacement visiteur doit être aménagé dans le domaine public par tranche entamée de 3 logements. Une dérogation quant au nombre minimal d'emplacements de stationnement requis pour visiteur dans le domaine public peut être accordée pour des raisons urbanistiques ou si un concept de mobilité existe, notamment un quartier "vivre sans voitures" ou une desserte de transport en commun à haut niveau de service.

Des dérogations aux dispositions du présent article peuvent être accordées pour:

- des transformations et changements d'affectations d'immeubles et objets classés (*loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel*),
- des transformations et changements d'affectations de bâtiments indiqués en tant que « bâtiment protégé » ou « gabarit protégé » en vertu de l'article 23 du présent règlement,
- des nouvelles constructions et / ou transformations de bâtiments existants à l'intérieur de la zone de bâtiments et d'équipements publics en vertu de l'Art. 5 du présent règlement.

~~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 100m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et les activités de services professionnels ;
- un emplacement par tranche de 50m² 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).

Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure, c'est-à-dire d'une superficie maximale de 12m², 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, sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.

Les constructions existantes peuvent être maintenues et entretenues.

ART. 19 ZONES DÉLIMITANT LES PLANS D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER APPROUVÉS¹

Les plans d'aménagement particulier, dûment approuvés définitivement par le Ministre de l'Intérieur, avant l'entrée en vigueur de la présente partie écrite, perdent leur validité, à l'exception des plans d'aménagement particulier (PAP), énumérés dans le tableau suivant et indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

Pour tout ce qui n'est pas règlementé dans les parties graphique et écrite du PAP, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) sont d'application. En cas de contradiction entre les dispositions des PAP et de la partie écrite du PAP QE, les dispositions de la partie graphique et/ou de la partie écrite des PAP priment.

Les PAP en cours de procédure au moment de la saisine du conseil communal du présent projet de PAG sont maintenus pour autant qu'ils seront dûment 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 :~~

¹ Cet article est en cours de modification ponctuelle N° 03W mise en procédure en parallèle au présent dossier.

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 Päschen"
18532/58C	09/07/2019	Waldbredimus, « 7, rue Principale »
18531/58C	04.10.2021	Waldbredimus, « Routstéck »
19384/58C	30.01.2023	Waldbredimus, « Am Päschen – Phase II »
19698/58C	21.10.2024	Waldbredimus, « Am Päschen – Phase III »
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 14/11 /2018	Trintange, « an der Schlasswiss »
19697/58C	06.05.2024	Trintange, « Am Schlass – rue Principale »
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 **12m²**, 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, **sous condition de ne pas compromettre le développement futur de la zone.**

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.

Les constructions existantes peuvent être maintenues et entretenues.

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 60m² et ne pourra pas dépasser un maximum de 200m².

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^{ème} 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.

21.4 Servitude « urbanisation – Cimetière » (Ci)

Les terrains relevant de la servitude « urbanisation – Cimetière » doivent être exploités de manière à garantir leur disponibilité future pour l'extension du cimetière.

Tout aménagement mettant en péril la disponibilité future des terrains est interdit.

Lors de l'extension du cimetière, un aménagement écologique devra être mis en place afin d'atténuer tout impact sur le paysage naturel avoisinant. Il s'agira de planter des arbres fruitiers indigènes tous les 10 à 15m.

21.5 Servitude « urbanisation – Corridor écologique » (Co)

La servitude « urbanisation - Corridor de déplacement » doit principalement participer à relier entre eux les habitats d'espèces protégées via la réservation d'espaces destinés à cet usage et, le cas échéant, la préservation de la valeur écologique des structures directrices (biotopes) qui s'y associent. Ainsi, elle permet de favoriser et/ou d'améliorer le maillage écologique et les déplacements de la faune à l'intérieur des localités. La servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » n'est pas directement incompatible avec l'aménagement de jardins familiaux ou de parcs publics sous réserve qu'ils ne compromettent pas la fonction première de la servitude.

La servitude « urbanisation – Corridor de déplacement » s'applique sans préjudice de l'autorisation requise en vertu des articles 14 et 17 de la loi du 18.07.2018 et se décline en **4 zones distinctes** pour lesquelles des prescriptions particulières sont définies :

- **la zone Co1** couvre des fonds situés le long de la rue du Kiem, à Waldbredimus. Elle vise à préserver la continuité de l'alignement écologique préexistant, à savoir, un talus arboré qui structure les abords sud de la rue du Kiem (chemin creux).
- **la zone Co2** couvre des fonds situés au niveau de la zone soumise à PAP-NQ « W10 », à Waldbredimus. Elle vise à préserver la coulée verte existant de part et d'autre de la rue du Kiem. En particulier, il s'agit de préserver un bosquet composé d'arbres et arbustes hétéroclites.
- **la zone Co3** couvre des fonds situés le long de la Montée de la Klaus, à Ersange. Elle vise à préserver la fonctionnalité d'un corridor écologique existant composé d'éléments arborés situés aux abords de la voirie. La plantation d'une nouvelle allée d'arbres fruitiers indigènes est requise au niveau de l'espace public jouxtant la voirie, au sud. L'écart à prévoir entre les arbres composant ledit alignement est de maximum 10m (de tronc à tronc). La servitude doit garantir en outre un espace de minimum 15m de large entre les fronts bâtis nord et sud de la Montée de la Klaus. Cet espace comprendra uniquement :
 - la Montée de la Klaus et ses abords (y inclus l'alignement d'arbres fruitiers à planter et les infrastructures publiques propres à la viabilisation de la zone) ;
 - les reculs antérieurs des constructions, c'est-à-dire l'espace existant entre le front bâti des constructions et l'espace public, le cas échéant aménagé pour le stationnement extérieur des véhicules privés ;
 - le cas échéant des car-ports collectifs.
- **la zone Co4** couvre des fonds situés au niveau de la zone soumise à PAP-NQ « E05 », à Ersange. Elle vise à préserver la fonctionnalité d'un corridor écologique existant le long de la lisière forestière à l'est et à limiter l'impact de la pollution lumineuse, surtout vers la forêt et le ciel.

Un aménagement écologique est requis le long de la bordure ouest de la servitude, dont l'emprise peut varier entre 25 et 40% de la surface superposée par la servitude Co4. Cet aménagement 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 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.

Les tronçons de cours d'eau canalisés et superposés d'une servitude « urbanisation - Cours d'eau » visent la renaturation du cours d'eau à terme. En attendant la renaturation du cours d'eau les prescriptions énumérées ci-dessus ne s'appliquent pas.

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 :

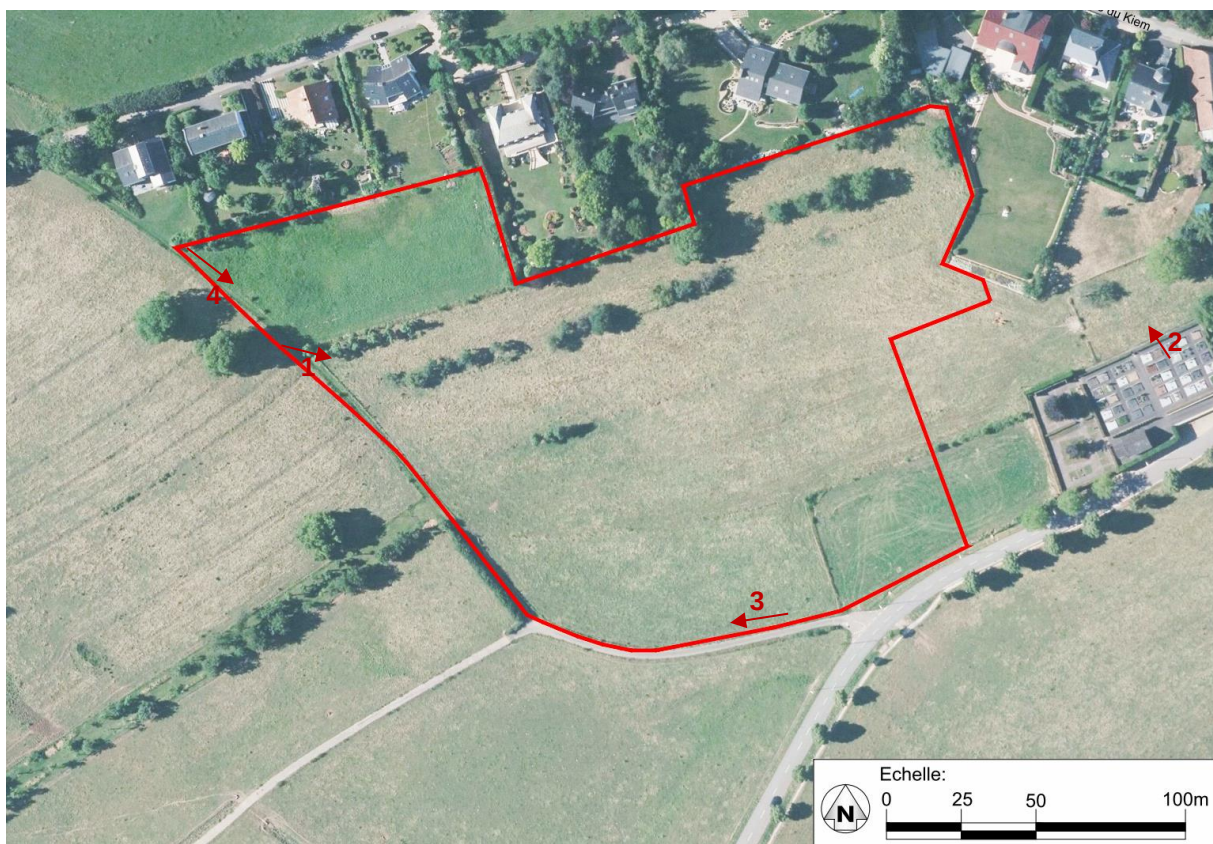
- Il est composé de structures ligneuses dont les essences sont indigènes et adaptées à la station écologique concernée ;
- Il peut s'agir d'arbres ou arbustes isolés, en groupe ou en rangée, de haies vives ou arborées, ou encore de broussailles ;
- Les interruptions non ligneuses entre les différents éléments composant ledit aménagement écologique ne peuvent excéder 12m, de tronc à tronc.

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

1.3 Waldbredimus, schéma directeur W09 – « Rothstueck »

A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

Superficie	+/- 2,84 hectares
Affectation projetée	Zone d'habitation 1 (HAB-1) + zone de servitude « urbanisation »
Contexte urbain	La zone est située sur un terrain en pente à l'extrémité ouest de Waldbredimus, le long du CR148. La partie ouest de la zone est délimitée par un chemin rural. Au nord, la zone est bordée par un quartier d'habitations pavillonnaires, s'étendant de manière tentaculaire le long de la rue du Kiem. Le cimetière du village est situé à proximité, à l'est.
Mobilité	Accessibilité par la rue Principale (CR148) et par la rue de Gondelange. L'arrêt de bus «Waldbredimus, Kiirch» se trouve à environ 300 mètres au niveau de la rue Principale.
Infrastructures techniques	Certaines infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Principale.
Contexte naturel	La zone est située dans un espace ouvert utilisé par le secteur agricole en tant que prairies pâturées – son environnement comprend de nombreuses structures naturelles parmi lesquelles certaines relèvent de l'article 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles : alignements d'arbres fruitiers (au nord), etc...



Plan de localisation de la zone W09 à l'ouest du village de Waldbredimus et localisation des photos



Photo 1 : Aperçu de la zone qui consiste en une prairie pâturée structurée par des alignements d'arbres fruitiers protégés.



Photo 2 : Aperçu des environs depuis le cimetière situé à proximité de la zone, à l'est. Vue sur quelques arbres fruitiers.



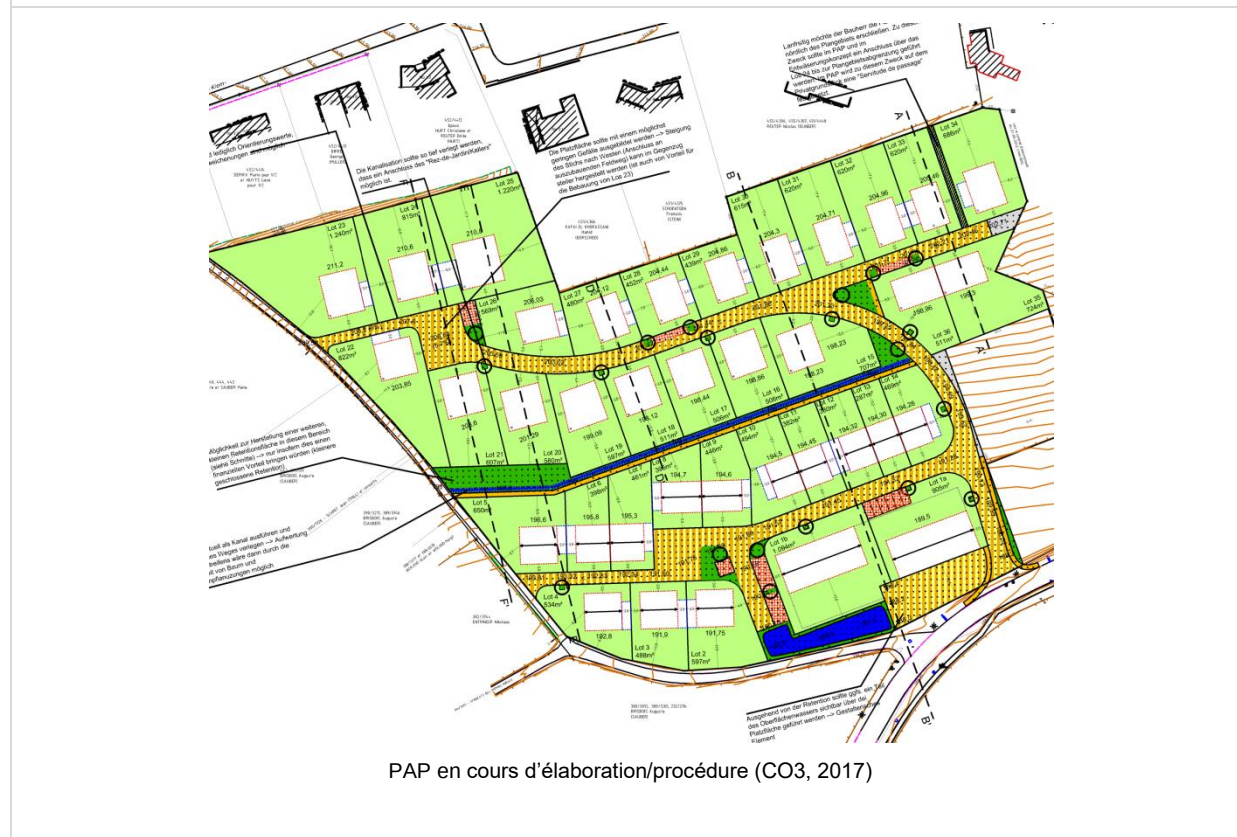
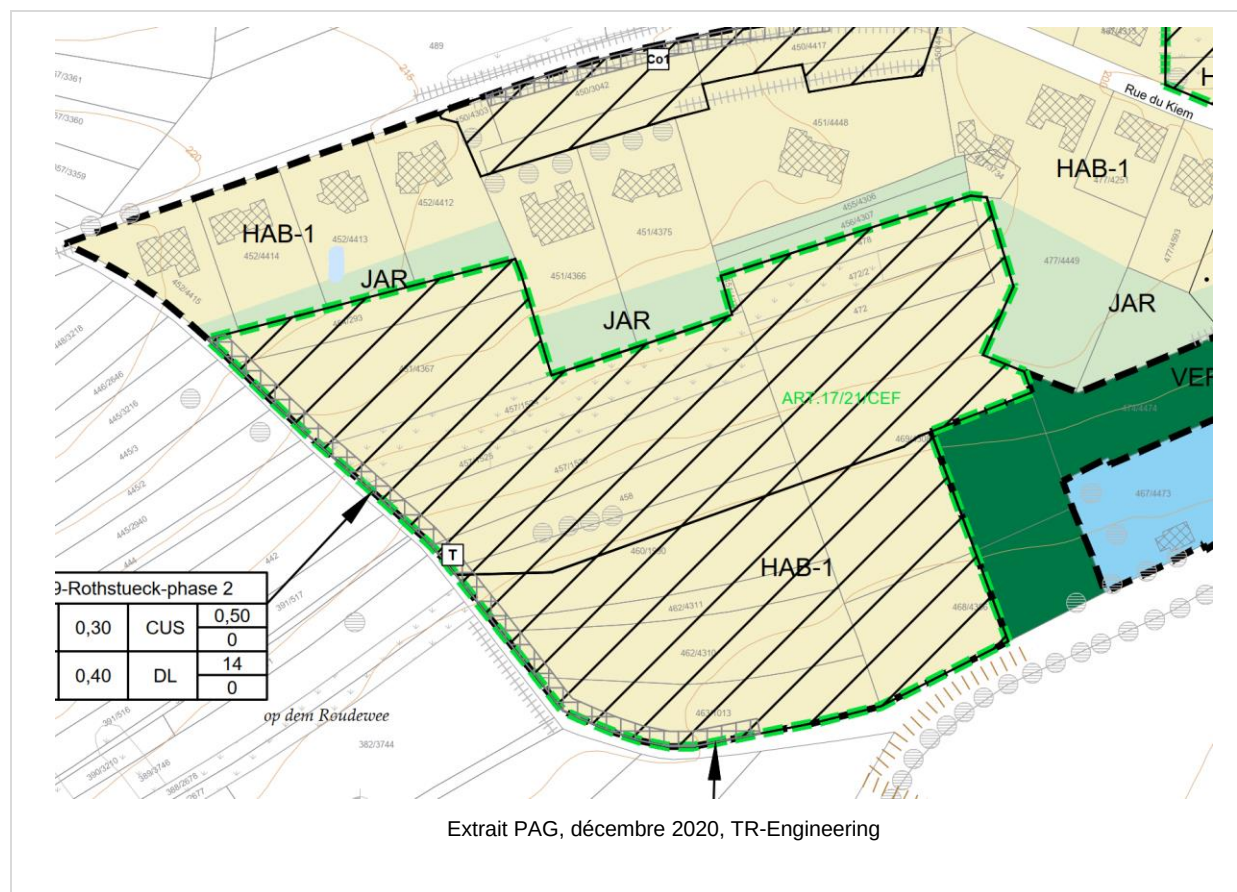
Photo 3 : Chemin rural longeant la partie ouest de la zone. A noter le caractère naturel qui domine encore dans ce quartier.



Photo 4 : La zone est située sur un terrain en pente donnant lieu à une vue sur un paysage ouvert et naturel.



Photo 5 : Aperçu de la rue Principale au niveau de la sortie de Waldbredimus (cimetière). Ce C.R. longe plus loin la partie sud de la zone.



B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES

Enjeu urbanistique :

Aménagement d'un terrain en pente (13%) et de grande superficie, situé à l'ouest du village de Waldbredimus, en contrebas d'un quartier résidentiel de type pavillonnaire, tout en promouvant une faible densité de manière à préserver le cadre rural et naturel ainsi que la quiétude du secteur.

Lignes directrices majeures :

- Assurer l'intégration paysagère.
- Aménager la zone dans le respect de la topographie et de la structure verte existante.
- Préserver au moins une coulée verte de manière à assurer la qualité du maillage écologique et développer un interface paysagère à l'ouest.
- Assurer la continuité du tissu urbain et assurer l'intégration du quartier avec le quartier pavillonnaire existant au nord.

C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Identité et programmation urbaine de l'îlot :

La zone d'étude est principalement destinée à l'habitat de type unifamilial et plurifamilial.

Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :

Les surfaces à céder au domaine public varie localement :

- des cessions de l'ordre de 26% sont à prévoir pour la partie sud de la zone, qui fait l'objet d'un PAP en cours de procédure ;
- des cessions de l'ordre de 25% sont à prévoir pour le reste de la zone, c'est-à-dire pour les parties situées en amont, qui font l'objet d'un PAP en cours d'élaboration.

Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :

- Infrastructure de desserte routière interne et stationnement public ;
- Espace public nécessaire pour les infrastructures techniques liées aux eaux superficielles ;
- Le cas échéant, mise en place de mesures d'intégration.

Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :

La jonction fonctionnelle avec le centre de Waldbredimus et ses établissements publics, se fait via la rue Principale.

Un chemin rural existant à l'ouest pourra être réaménagé pour la mobilité douce afin de relier le nouveau quartier à la rue du Kiem, au nord.

Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :

Les volumes construits devront s'intégrer au mieux avec la structure bâtie avoisinante (caractérisée par des volumes localement conséquents) ainsi qu'avec l'environnement naturel. En ce sens, les jardins des habitations de la rue du Kiem, au nord, et le maintien d'au moins une coulée verte ainsi que l'aménagement à l'ouest d'une interface paysagère tiendront des fonctions d'interface paysagère et de transition.

Les terrains privés sont orientés autant que possible vers le paysage environnant.

Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :

Le nouveau quartier sera situé à l'écart du noyau villageois de Waldbredimus.

Un espace partagé permettant de répartir sur un même espace circulation motorisée et piétonne constituera la centralité du projet.

Répartition sommaire des densités :

La répartition de la densité est la suivante :

- max. 24 log./ha au niveau des terrains sis le long du CR.148, qui font l'objet d'un PAP en cours de procédure → il s'agit d'une densité plus conséquente que dans le reste du quartier afin de profiter de la proximité du CR.148 sur lequel se connecte l'accès du nouveau quartier et ce pour préserver la tranquillité du cœur du quartier, en amont.
- max. 14 log./ha pour le reste de la zone, c'est-à-dire pour toutes les surfaces en amont, qui font l'objet d'un PAP en cours d'élaboration (densité moins importante afin de favoriser la tranquillité des lieux et de permettre le maintien d'une coulée verte).

Typologie et mixité des constructions :

Dans la partie nord du site qui dispose d'une topographie plus accidentée, des constructions du type maisons unifamiliales isolées et jumelées sont projetées. Dans la partie sud moins soumises aux variations topographiques, des maisons en bande ainsi que des logements de type plurifamilial sont planifiés. La mixité des typologies d'habitations devra rendre le quartier attractif ainsi que favoriser la mixité sociale par la mise à disposition de logements de tailles variées.

Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :

- Adapter le projet d'aménagement futur à la topographie du terrain ;
- Terrassement minimum des bâtiments et des espaces rues ;
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions avec la structure bâtie des quartiers avoisinants ;
- Assurer l'intégration paysagère via l'aménagement d'au moins une coulée verte (plantation d'au moins une rangée de fruitiers) au centre du quartier, et d'une interface paysagère en sa bordure ouest.

Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :

Un traitement paysager adapté permettra d'intégrer harmonieusement les nouvelles constructions situées en entrée de localité.

Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :

Sans objet.

D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Connexions :

On accède aux constructions par le CR148 (rue Principale et rue de Gondelange).

Hiérarchie du réseau de voirie :

La desserte de la zone se fait par le CR148 puis par une desserte interne sud → nord, de type « espace de rencontre ». Des aménagements piétons/réservés à la mobilité douce permettent, le cas échéant, de connecter le réseau existant (notamment le chemin rural à l'ouest) au nouveau quartier de sorte à créer une trame viaire attractive.

Concept de stationnement :

2 emplacements par logement sont à prévoir. En vue de rationaliser la planification des stationnements, du stationnement collectif (ouvert ou via car-port) peuvent être aménagés sur la zone.

Le cas échéant, quelques stationnements publics pourront être prévus.

Accès au transport collectif :

L'arrêt de bus « Waldbredimus, Kiirch » se trouve à environ 300 mètres sur la rue Principale.

Infrastructures techniques majeures :

Le concept d'assainissement concernant les eaux usées est en cours de discussion dans le cadre du PAP en cours de procédure, la meilleure solution étant de diriger les eaux usées de manière gravitaire, jusqu'à un collecteur principal existant le long du Schlébaach, en aval. La solution remise en question est celle de diriger les eaux usées vers une station de pompage prévue au sud-est du nouveau quartier, pour rejoindre ensuite le canal d'assainissement existant situé rue de Gondelange.

Les eaux pluviales seront acheminées vers la rétention ouverte ainsi que vers la rétention fermée (prévue sous une place) prévues dans le sud de la zone (faisant actuellement l'objet d'un PAP en procédure). Un/des futur/s canal/aux permet/tent ensuite d'acheminer l'eau vers le réseau existant au sud.

E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS

Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :

La hauteur et la typologie des habitations seront à adapter en fonction de la topographie. Ainsi, sur un terrain en pente (nord du site) il sera privilégié des habitations unifamiliales isolées et sur un terrain plat (fond de vallée au niveau de la rue de Gondelange) des constructions plurifamiliales ainsi que des habitations jumelées ou en bande seront à planifier.

Un aménagement écologique de qualité sera à mettre en place sur la bordure ouest-sud de la zone. Cela est représenté en partie graphique du PAG par la superposition de la zone W09 par une zone de servitude « urbanisation – Tampon ». Ainsi, au min. 60% de la superficie de ladite servitude devra être plantée de structures ligneuses selon les prescriptions inscrites dans la partie écrite du PAG. Cet aménagement contribuera à intégrer la zone dans son environnement paysager.

Coulées vertes et maillage écologique :

Au moins une coulée verte sera à prévoir au sein de la zone afin de maintenir le maillage écologique dans ce secteur de la commune de Waldbredimus. Il s'agira de planter au min. 1 rangées de fruitiers indigènes.

L'aménagement écologique à prévoir sur le pourtour ouest et sud de la zone participera également à l'amélioration du maillage écologique de Waldbredimus.

Biotopes à préserver :

Des alignements d'arbres fruitiers au nord du site sont protégés selon l'article 17 de la loi du 18.07.2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles. Ils sont à préserver dans la mesure du possible, si non à compenser conformément à la loi.

Selon le bureau d'étude Luxplan, auteur du rapport Umweltbericht concernant l'évaluation environnementale stratégique du PAG, les surfaces concernées par le schéma directeur, sont susceptibles de relever des articles 17 et 21 de la loi du 18.07.2018 en tant qu'habitats d'espèces protégées. Des mesures CEF (Continuous Ecological Functions) sont à prévoir (voir dossier SUP).

F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE

Programme de réalisation du projet / faisabilité :

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement ;
- Accord de principe des Ponts et Chaussées ;
- Le cas échéant, autorisation de la part du ministre ayant l'environnement dans ses fonctions en raison de la non préservation intégrale envisagée pour les structures naturelles et habitats d'espèces relevant de l'article 17 qui seraient dès lors à compenser.

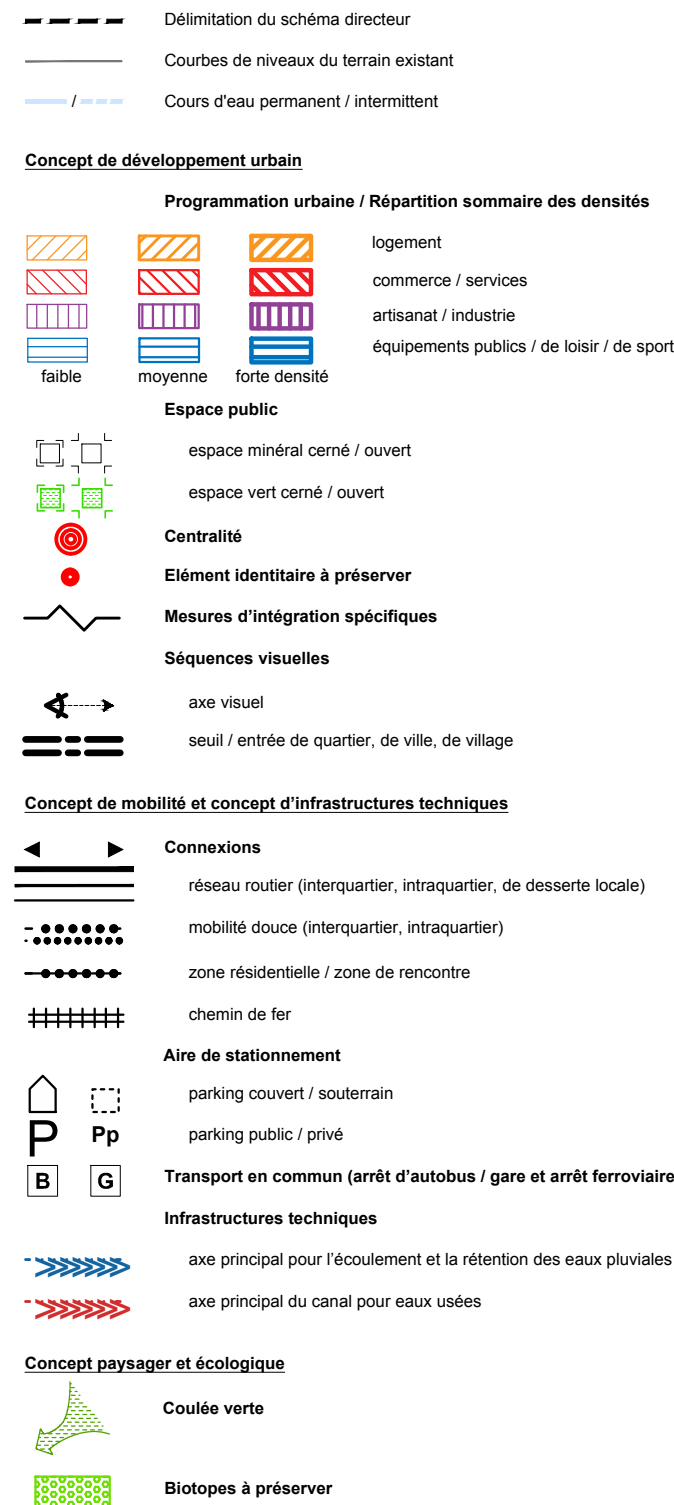
Le site devra faire l'objet de sondages de diagnostic archéologique étant donné qu'il est partiellement classé en tant que « terrains avec des vestiges archéologiques connus » par le CNRA (centre national de recherche archéologique) et qu'il concerne une superficie supérieure à 0,3 ha.

Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

L'aménagement de la zone pourra être exécuté en deux PAP, ou davantage.

G) CRITÈRES DE DURABILITÉ

- Implantation des constructions respectant au mieux la topographie et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Protection dans la mesure du possible, des biotopes et habitats d'espèces protégées présents sur le site ; le cas échéant, mise en place de compensations écologiques quantitativement et qualitativement équivalentes ;
- Utilisation d'essences locales pour le renforcement des coulées vertes et de la zone d'intégration paysagère ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CO3 SÀRL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 27, ALLÉE PIERRE DE MANSFELD**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11390**

Le droit de signature appartient à

UTA TRUFFNER UA/2317

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **09/12/2025**

Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **WALDBREDIMUS**
- objet: **PAP 'ROUTSTECK - PHASE 2' WALDBREDIMUS**
- localité: **WALDBREDIMUS** • rue: **, Rothstueck**
- n° de cadastre: **454/293**
- maître de l'ouvrage: **Reuter S.à r.l., Waldbredimus**

Certifié conforme le

Nom, Prénom:

12/12/25
TRUFFNER UTA

par signature d'un des titulaires

C. HURT

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 110316.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
CO3 SÀRL

ayant son siège social à **LUXEMBOURG 27, ALLÉE PIERRE DE MANSFELD**
est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**
sous le numéro **UP/11390**

Le droit de signature appartient à

UTA TRUFFNER UA/2317

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **12/12/2025**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **WALDBREDIMUS**
- objet: **PAP 'ROUTSTECK - PHASE 2' WALDBREDIMUS**
- localité: **WALDBREDIMUS** • rue: **, Rothstueck**
- n° de cadastre: **451/4367;457/1524;457/1525;457/1526;458;459/5062;472;472/2;478;451/4376**
- maître de l'ouvrage: **Reuter S.à r.l., Waldbredimus**

Certifié conforme le

Nom, Prénom:

1212125

TRUFFNER UTA

par signature d'un des titulaires

C. R. F.

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Luxembourg, le 06.11.2025

Accord pour l'élaboration du PAP „Rousteck – Phase 2” à Waldbredimus

Par la présente,

Madame Joséphine Marie SCHMIT,

ainsi que la société REUTER S.à r.l., établie au 13, rue du Kiem, L-5465 Waldbredimus,

représentée par Messieurs Émile REUTER et Nicolas Henri REUTER,

autorisent le bureau d'études CO3 s.à r.l., 3, boulevard de l'Alzette, L-1124 Luxembourg,

à établir le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Rousteck – Phase 2 », en leur qualité de propriétaires des parcelles désignées ci-après :

REUTER S.à r.l. – propriétaire des parcelles :

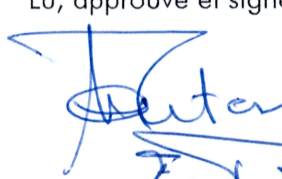
- 451/4376
- 451/4367
- 454/293
- 457/1526
- 458
- 469/5062
- 478

Madame SCHMIT Joséphine Marie – propriétaire des parcelles :

- 472
- 472/2
- 457/1524
- 457/1525

Fait à Waldbredimus le 06 / 11 / 25.

Lu, approuvé et signé

Lu et approuvé
 [NICOLAS HENRI REUTER]
 [EMILE REUTER]

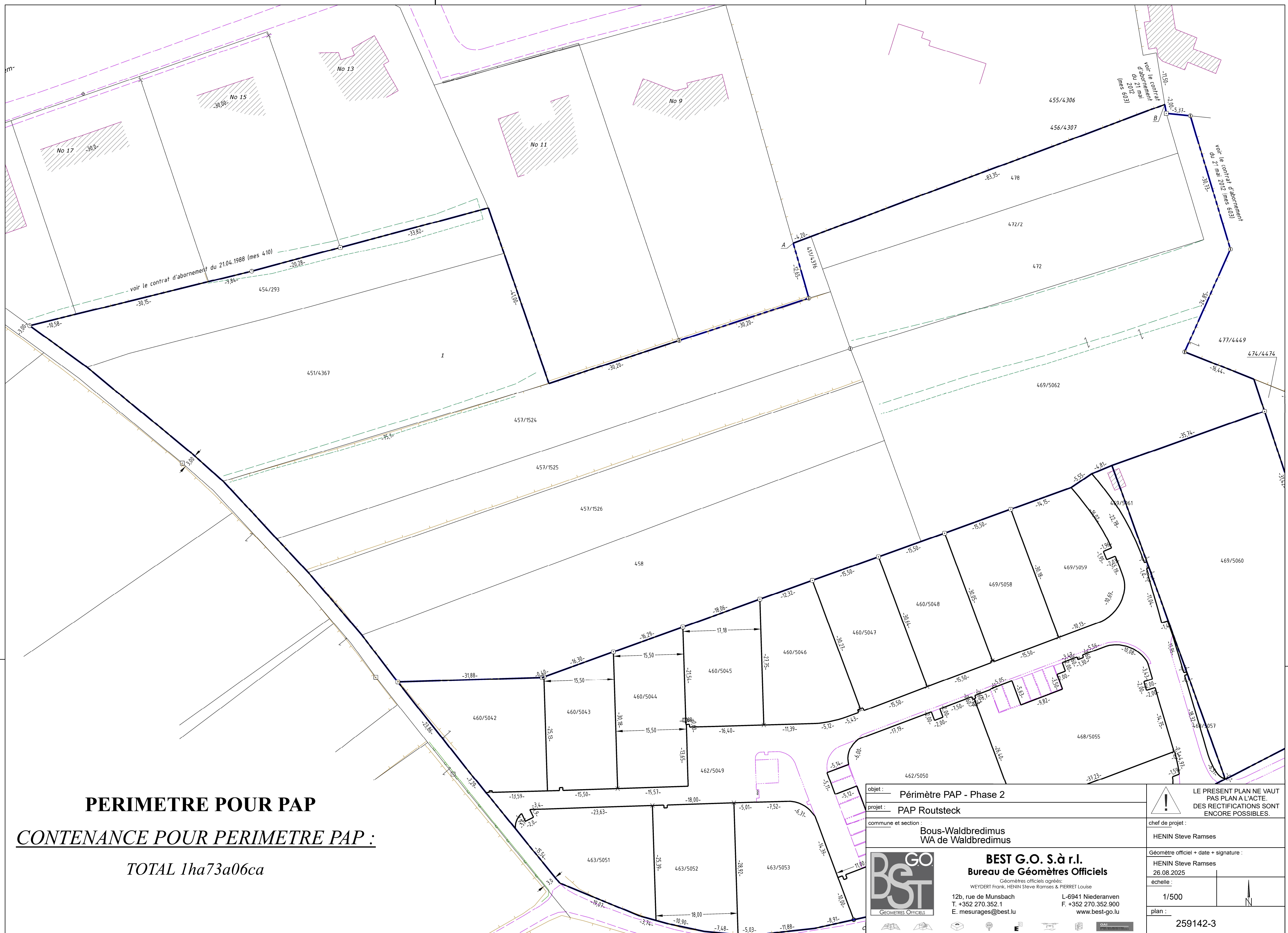
lu et approuvé




Reuter S. à r. l.

13, rue du Kiem
L-5465 Waldbredimus

www.reuteren.lu
info@reuteren.lu



Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Îlot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

