

PAP « ROUTSTECK – PHASE 2 »
SECTION WA DE BOUS-WALDBREDIMUS

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2
PARTIE ÉCRITE

Réf.n° : 20118/58C

Avis de la Cellule d'Évaluation

Vote du Conseil Communal

Approbation du Ministre des Affaires intérieures

DECEMBRE 2025



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

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

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

Responsables :

Uta Truffner

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

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

Master Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	REGLES D'URBANISME	2
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	2
2.2	DEGRE D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	ARCHITECTURE	3
2.4	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES	5
2.5	ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT	6

1. CHAMPS D'APPLICATION

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

La surface totale du PAP est de 17.306 mètres carrés.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de 24 lots constructibles.

Le PAP prévoit de céder 2.545 mètres carrés au domaine public communal.

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

	Surface totale (mètres carrés)	Surface privée (mètres carrés)	Surface cédée au domaine public communal (mètres carrés)	Surface cédée au domaine public communal (pour cent)
PAP	17.306	14.761	2.545	14,7

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 des plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Routsteck – phase 2 ” et Annexes
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Routsteck – phase 2”
- Partie graphique : Plan n° 2420_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 24 unités de logement au maximum ;
- à l'exception des lots 6 à 9, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est d'au minimum 90 % par lot. Pour les lots 6 à 9, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 100 %.

2.2 LOGEMENTS ABORDABLES

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre minimal de logements abordables	
1	450	m ²	0	m ²	0	u.
2	450	m ²	0	m ²	0	u.
3	450	m ²	0	m ²	0	u.
4	405	m ²	0	m ²	0	u.
5	306	m ²	0	m ²	0	u.
6	265	m ²	265	m ²	1	u.
7	220	m ²	220	m ²	1	u.
8	220	m ²	220	m ²	1	u.
9	250	m ²	250	m ²	1	u.
10	315	m ²	0	m ²	0	u.
11	315	m ²	0	m ²	0	u.
12	279	m ²	0	m ²	0	u.
13	279	m ²	0	m ²	0	u.
14	342	m ²	0	m ²	0	u.
15	405	m ²	0	m ²	0	u.
16	374	m ²	0	m ²	0	u.
17	401	m ²	0	m ²	0	u.
18	378	m ²	0	m ²	0	u.
19	378	m ²	0	m ²	0	u.
20	378	m ²	0	m ²	0	u.
21	378	m ²	0	m ²	0	u.
22	374	m ²	0	m ²	0	u.
23	374	m ²	0	m ²	0	u.
24	405	m ²	0	m ²	0	u.
Total	8.389	m ²	955	m ²	4	u.

2.3 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.

Garages

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

Annexes

Les annexes peuvent être implantées dans le gabarit des volumes principaux, sous réserve qu'elles restent subordonnées au volume principal. La surface construite brute des annexes ne peut dépasser un tiers (1/3) de la surface construite brute du volume principal.

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) Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies dans la partie graphique.

A l'exception des lots 3 et 14, 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 les lots 3 et 14, des points de référence sont définis 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.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale sous condition de ne pas dépasser de 1,10m le niveau fini de la terrasse.

2.4 ARCHITECTURE

a) Esthétique des constructions

Les revêtements de façade suivants sont autorisés :

- enduits (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- 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'usage de couleurs criardes ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades des constructions principales ;
- l'emploi de plusieurs couleurs pour les enduits de façades des constructions annexes ;
- l'usage de couleurs provenant de gammes chromatiques distinctes entre les constructions principales et leurs annexes ;
- les parements de carrelages, de briques et de blocs de béton ou similaires ;
- les revêtements en acier Corten et en panneaux composites en aluminium avec noyau de remplissage minéral.
- Les maisons de type « chalet suisse » ou « blockhaus canadien ».

b) Ouvertures en façade

Les façades avant du rez-de-chaussée des constructions principales doivent comporter des ouvertures vitrées représentant au minimum 10% de la surface de cette façade.

Les façades latérales des constructions principales doivent comporter des ouvertures vitrées représentant au minimum 5% de la surface hors-sol de cette façade.

c) Éléments en retrait ou en saillie

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

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

d) Toitures

Couverture des toitures

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

Dépendances

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

Annexes

Les toitures plates des annexes peuvent être aménagées en toiture terrasse ou toiture végétalisée sans préjudice d'autres dispositions légales.

Ouvertures en toiture

Sont autorisés les ouvertures dans le plan de la toiture (type fenêtre de toit rampante) 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 2,50 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.

e) Superstructures et Infrastructures techniques

Superstructures

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

Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont admis.

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

Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture.

Pompes à chaleur et climatisations

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

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

2.5 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

a) Emplacements de stationnement voitures

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

2.6 ESPACES EXTERIEURS / TRAVAUX DE TERRASSEMENT

a) Travaux de terrassement et murs de soutènement

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

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

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

À l'exception des murs de soutènement situés sur les parcelles 21 à 24, la hauteur maximale des murs de soutènement est limitée à 1,50 m, mesurée par rapport au terrain aménagé.

Le long des limites postérieures des parcelles 21 à 24, des murs de soutènement d'une hauteur maximale de 2,00 m, mesurée par rapport au terrain aménagé, sont autorisés.

Une distance minimale d'un (1) mètre doit être respectée entre deux murs de soutènement. Il est permis d'implanter au maximum deux murs de soutènement consécutifs.

Les murs de soutènement visibles depuis l'espace public sont à réaliser soit en maçonnerie de pierre (sèche ou à joints) de la région, soit en gabions appareillés, soit en béton. Les murs de soutènement réalisés en béton doivent être recouverts avec un bardage en bois naturel, d'enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques : enduit brut de projection, enduit rustique écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré), ou avec un parement décoratif en pierre naturelle de la région.

b) Espace vert public

L'espace vert public comprend les zones de plantation. Sont également autorisés les cheminements piétons, les emplacements de stationnement, les aires de jeux, les installations d'intérêt public tels que lampadaires et transformateurs ainsi que les infrastructures techniques liées à la gestion des eaux.

c) 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) ;
- les cheminements piétons ;
- les constructions légères (p.ex. abris de jardin) sous respect de l'art. 2.6.e) ;
- les terrasses ;
- les pergolas sous respect de l'art. 2.6 d) ;
- les murs et clôtures ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- 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 3,00 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

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

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

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

d) 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 30 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 minimums.

e) 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.

f) 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 et espace rue (domaine public)

En bordure du domaine public, la hauteur de murets formant soubassement est limitée à 0,30 mètre. Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sous condition que celle-ci soit

intégrée dans une haie composée exclusivement d'essences non invasives et adaptées aux lieux et sans dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre. La hauteur d'une haie est limitée à 1,20 mètre.

Limites entre domaines privés

Les limites entre domaines privés 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 0,30 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,50 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.
- 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.

g) Servitudes écologiques

Servitude écologique 1 – haie arborescente

Sur les fonds superposés à la servitude écologique 1, la plantation des arbres et des arbustes composée d'essences non invasives et adaptées aux lieux est de rigueur. La haie servira de ligne directrice pour les chiroptères.

Servitude écologique 2 – zone tampon

Sur les fonds superposés à la servitude écologique 2, toute construction est interdite, à l'exception des constructions suivantes :

- les infrastructures techniques ;
- les cheminements piétons (y compris des escaliers) ;
- une liaison routière ;
- les murs de soutènements sous respect de l'art. 2.6 a).

Au minimum 60% de la surface superposée par la servitude 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 12 mètres, de tronc à tronc.