

PAP « ROUTSTECK – PHASE II »

SECTION A DE WALDBREDIMUS

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 1

RAPPORT JUSTIFICATIF

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

Dezember 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 & Aménagement

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG.....	1
2. BESCHREIBUNG UND ZIELE DES RECHTSKRÄFTIGEN PAG (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)	3
3. BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)	15
4. VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4 RGD).....	21
4.1 INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE).....	21
4.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN	26
4.3 GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN	26
4.4 STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT	26
5. FICHE DE SYNTHÈSE.....	29
6. ANHANG	31

1. EINLEITUNG

Das PAP-Projekt wurde basierend auf dem rechtsgültigen PAG (Ref.: 58C/007/2019; vom Innenminister am 24.08.2021 genehmigt) sowie der sich im Genehmigungsverfahren befindlichen punktuellen Änderung des PAG der Gemeinde Bous-Waldbredimus (Saisine: 04.07.2025) erstellt.

Der PAP wird gemäß der Großherzoglichen Verordnung vom 8. März 2017 zur Ausführung des geänderten Gesetzes von 2004 über die kommunale Planung und die städtebauliche Entwicklung erstellt.

Die Planung wurde von CO3 S.à r.l. in Abstimmung mit der Gemeinde sowie den Ingenieurbüros BEST G.O. S.à r.l. (Vermessung), TR-Engineering S.à r.l. (Konzept für Regenwasser- und Schmutzwasserentsorgung, Überprüfung der Straßentrassen) und MAP S.à r.l. (topografische Aufnahme) ausgeführt.

2. BESCHREIBUNG UND ZIELE DES RECHTSKRÄFTIGEN PAG (ART. 2.1 RGD ; ART .2.2 RGD)

Da sich eine punktuelle Änderung des PAG in Ausarbeitung befindet, muss das vorliegende PAP-Projekt sowohl die Vorgaben des PAG en vigueur als auch jene der punktuellen Änderungen berücksichtigen (siehe Kapitel 1).

Das Plangebiet ist in einer „Zone d’habitation 1“ gelegen, welche durch eine „Zone soumise à un PAP NQ“ überlagert ist.

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

Zone d’habitation 1 (HAB-1) :

- Mindestens 90% der Bruttogeschossfläche muss dem Wohnen dienen
- 100% der Wohneinheiten müssen in Form von Einfamilienhäusern hergestellt werden

„Servitude urbanisation – Tampon“

Die Servitude dient der besseren landschaftlichen Einbindung von (künftigen) Siedlungsgebieten und dem Schutz der Grünzone sowie biodiversitätsrelevanter Bereiche. Sie kann zudem als biologischer Verbindungskorridor zwischen geschützten Biotopen dienen.

Mindestens 60 % der von der Dienstbarkeit betroffenen Fläche müssen ökologisch gestaltet werden:

- Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölzarten
- Gestaltung möglich durch Einzelbäume/-sträucher, Gruppen, Reihen, Hecken oder Gebüsch
- Nicht-gehölzartige Unterbrechungen dürfen maximal 12 m betragen (Stamm zu Stamm)

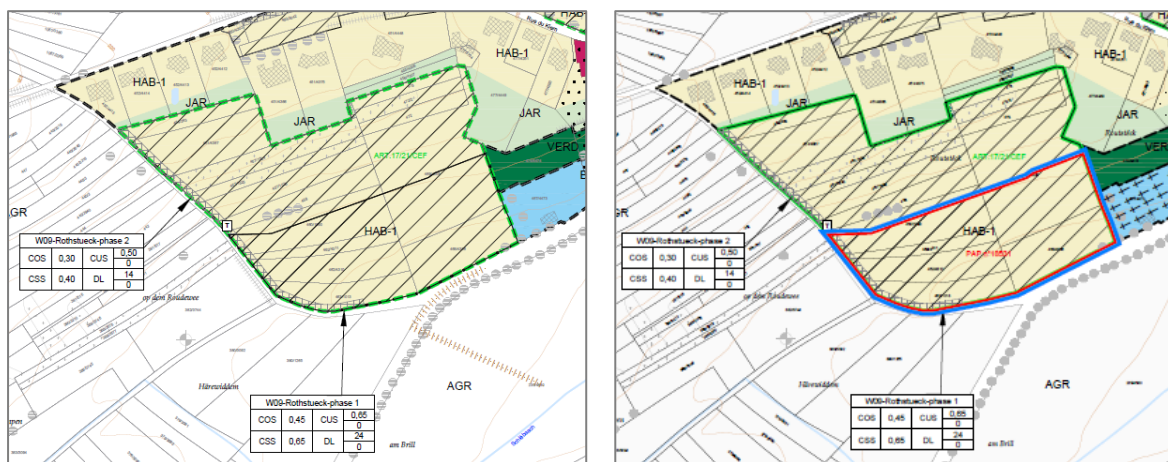


Abb. 1: Gegenüberstellung eines Auszugs aus der „partie graphique“ des rechtskräftigen PAG (links) und der in Genehmigungsprozedur befindlichen punktuellen Änderung des PAG (rechts), Quelle: Gemeindeverwaltung Bous-Waldbredimus, 2025.

Das PAP-Projekt wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen beider maßgeblichen Planstände, dem rechtskräftigen Plan sowie der punktuellen Änderung, ausgearbeitet. Im Folgenden werden die relevanten Auszüge aus der „partie écrite“ der punktuellen Änderung des PAG vorgestellt.

Die in diesem Zusammenhang vorgenommenen Anpassungen sind im Dokument entsprechend kenntlich gemacht, wobei Ergänzungen als „rote Textabschnitte“ und Streichungen in durchgestrichener Form dargestellt werden.

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.

I.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 ~~1540~~ 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.~~

COMMUNE DE WALDBREDIMUS
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

PARTIE ECRITE DU PAG
B. REGLES D'URBANISME

- ~~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 EMPLACEMENTS 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 SUPERPOSEES**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 réglementé 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.

COMMUNE DE WALDBREDIMUS
PLAN D'AMENAGEMENT GENERALPARTIE ECRITE DU PAG
B. REGLES D'URBANISME

Référence ministérielle	Approbation Ministre de l'Intérieur	Localisation
17038/58C	08/04/2014	Waldbredimus, "Hannert Lautesch"
17875/58C	04/05/2017	Waldbredimus, "Hannert Lautesch"
18439/58C	18/04/2019	Waldbredimus, "Am Päsche"
18532/58C	09/07/2019	Waldbredimus, « 7, rue Principale »
18531/58C	04.10.2021	Waldbredimus, « Routstéck »
19384/58C	30.01.2023	Waldbredimus, « Am Päsche – Phase II »
19698/58C	21.10.2024	Waldbredimus, « Am Päsche – 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 préexistante ne satisfait pas aux présentes prescriptions (dimension, implantation et/ou composition), une plantation d'éléments complémentaires doit être effectuée.

Abb.2: Auszug aus der „partie écrite“ der punktuellen Änderung des PAG, Quelle: Gemeindeverwaltung Bous-Waldbredimus, 2025.

Die im rechtskräftigen PAG definierten Koeffizienten für das Schéma Directeur „W09 – Rothstueck – Phase 2“ bleiben durch die in Prozedur befindliche punktuelle Änderung unberührt:

W09-Rothstueck-phase 2			
COS	0,30	CUS	0,50
			0
CSS	0,40	DL	14
			0

La conformité du PAP aux prescriptions du PAG est démontrée dans le « Tableau récapitulatif » suivant :

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

HAB-1

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

173,06 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL

minimum

/

maximum

14

CUS

minimum

/

maximum

0,50

COS

minimum

/

maximum

0,30

CSS

maximum

0,40

Application des dispositions de l'article 29bis

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

☒

oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

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

10 %

d) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :

9,215 m²

c) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :

922 m²

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

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

0,00 ares

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

100,00 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :

8,653 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :

826 m²

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

782 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis

9,435 m²

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

109,04 %

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

DL

minimum

/

maximum

0,000 / 15,400

CUS

minimum

/

maximum

0,000 / 0,545

COS

minimum

/

maximum

0,000 / 0,327

CSS

maximum

0,436

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	12,42 ares	/	1 u.	/	500 m ²	450 /	500 /	450 m ²	m ²	/	280 m ²	355 m ²
2	9,52 ares	/	1 u.	/	500 m ²	450 /	500 /	450 m ²	m ²	/	280 m ²	350 m ²
3	10,75 ares	/	1 u.	/	500 m ²	450 /	500 /	450 m ²	m ²	/	280 m ²	355 m ²
4	5,89 ares	/	1 u.	/	450 m ²	405 /	450 /	405 m ²	m ²	/	235 m ²	315 m ²
5	4,14 ares	/	1 u.	/	340 m ²	306 /	340 /	306 m ²	m ²	/	170 m ²	250 m ²
6	2,73 ares	/	1 u.	/	265 m ²	265 /	265 /	265 m ²	265 m ²	/	138 m ²	210 m ²
7	1,80 ares	/	1 u.	/	220 m ²	220 /	220 /	220 m ²	220 m ²	/	105 m ²	160 m ²
8	1,78 ares	/	1 u.	/	220 m ²	220 /	220 /	220 m ²	220 m ²	/	105 m ²	160 m ²
9	2,84 ares	/	1 u.	/	250 m ²	250 /	250 /	250 m ²	250 m ²	/	138 m ²	210 m ²
10	5,86 ares	/	1 u.	/	350 m ²	315 /	350 /	315 m ²	m ²	/	200 m ²	285 m ²
11	6,30 ares	/	1 u.	/	350 m ²	315 /	350 /	315 m ²	m ²	/	200 m ²	285 m ²
12	5,96 ares	/	1 u.	/	310 m ²	279 /	310 /	279 m ²	m ²	/	185 m ²	230 m ²
13	5,95 ares	/	1 u.	/	310 m ²	279 /	310 /	279 m ²	m ²	/	155 m ²	200 m ²
14	8,38 ares	/	1 u.	/	380 m ²	342 /	380 /	342 m ²	m ²	/	225 m ²	310 m ²
15	8,59 ares	/	1 u.	/	450 m ²	405 /	450 /	405 m ²	m ²	/	260 m ²	330 m ²
16	5,40 ares	/	1 u.	/	415 m ²	374 /	415 /	374 m ²	m ²	/	205 m ²	290 m ²
17	6,80 ares	/	1 u.	/	445 m ²	401 /	445 /	401 m ²	m ²	/	180 m ²	275 m ²
18	5,03 ares	/	1 u.	/	420 m ²	378 /	420 /	378 m ²	m ²	/	180 m ²	270 m ²
19	4,87 ares	/	1 u.	/	420 m ²	378 /	420 /	378 m ²	m ²	/	180 m ²	270 m ²
20	4,92 ares	/	1 u.	/	420 m ²	378 /	420 /	378 m ²	m ²	/	180 m ²	270 m ²
21	5,49 ares	/	1 u.	/	420 m ²	378 /	420 /	378 m ²	m ²	/	180 m ²	270 m ²
22	7,01 ares	/	1 u.	/	415 m ²	374 /	415 /	374 m ²	m ²	/	165 m ²	250 m ²
23	7,11 ares	/	1 u.	/	415 m ²	374 /	415 /	374 m ²	m ²	/	165 m ²	250 m ²
24	8,47 ares	/	1 u.	/	450 m ²	405 /	450 /	405 m ²	m ²	/	200 m ²	285 m ²
Total	147,61 ares	0 /	24 u.	0 /	9,215 m ²	8,389 /	9,215 /	8,389 m ²	955 m ²	0 /	4,571 m ²	6,435 m ²

Coefficients résultants du projet de PAP :

DL

minimum

/

maximum

0,000 / 13,868

CUS

minimum

/

maximum

0,000 / 0,532

COS

minimum

/

maximum

0,000 / 0,310

CSS

maximum

0,436

Log-abo

10,364 %

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

oui

oui

oui

oui

oui

oui

oui

oui

Abb.3: Tableau Récapitulatif du PAP « Routsteck – Phase 2 »

Schéma Directeur

Im Schéma Directeur „W09 – Rothstueck – Phase 2“ werden folgende Ziele für die Entwicklung des Gebiets definiert:

- Landschaftliche Integration sicherstellen, inklusive Anpassung an Topographie und Erhalt der bestehenden Grünstrukturen;
- Mindestens eine grüne Durchwegung („coulée verte“) erhalten bzw. anlegen, um das ökologische Netzwerk zu sichern;
- Landschaftliche Pufferzone im Westen schaffen und natürliche Strukturen berücksichtigen;
- Bebauung an die Hanglage anpassen und Erdbewegungen minimieren;
- Niedrigere Dichte im höher gelegenen Bereich der Phase 2 vorsehen;
- Nutzungsmix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern zur Förderung sozialer Vielfalt;
- Interne Erschließung als „Espace de rencontre“ (Shared Space) gestalten;
- Aktive Mobilität durch Anlage neuer Fußwege fördern;
- Erhalt oder Kompensation geschützten Obstbäume;
- Harmonische Einbindung in die bestehende Bebauung nördlich sicherstellen; Gebäudevolumen und -höhen anpassen.

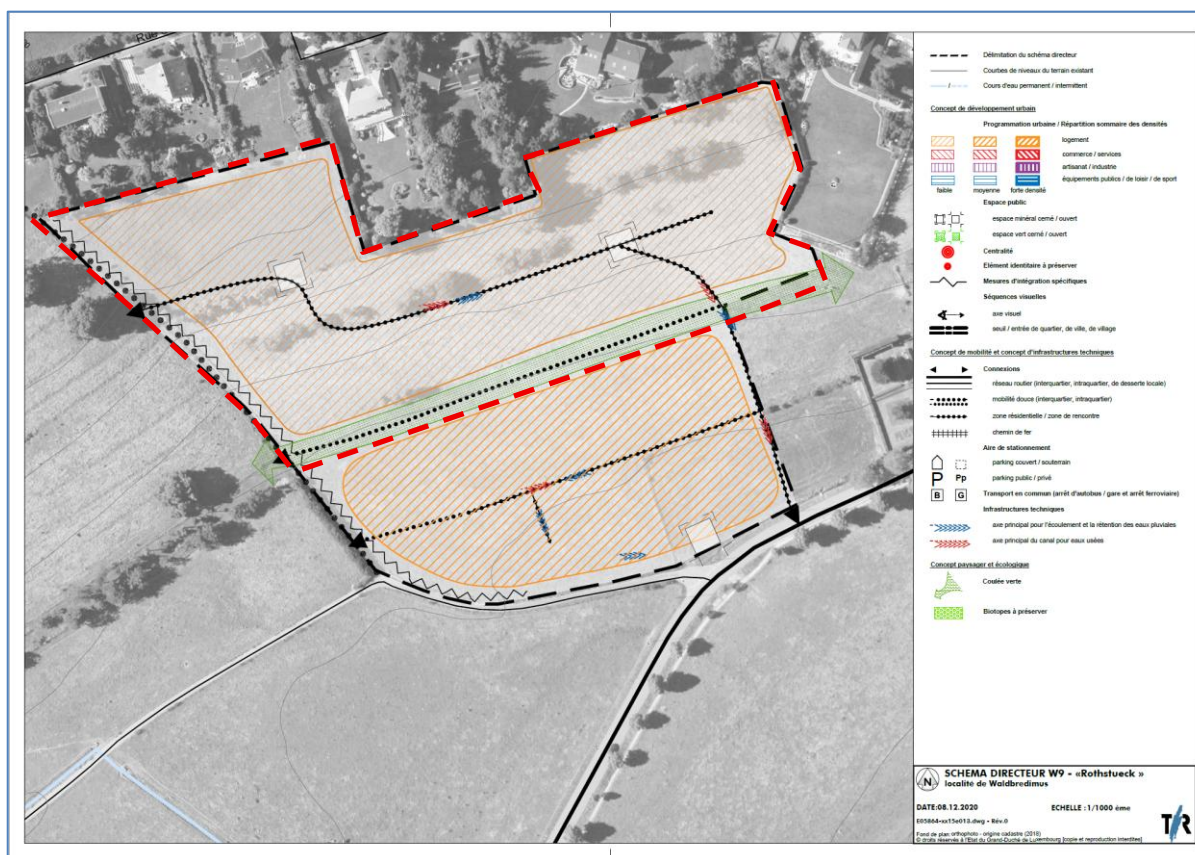


Abb.4: Grafischer Teil des Schéma Directeur „Rothstueck W09 – Phase 2“, Quelle: www.geoportail.lu, 2025.

Das PAP-Projekt respektiert die Vorgaben des Schéma Directeur „W09 – Rothstueck - Phase 2“ (siehe Kapitel 3).

3. BESCHREIBUNG DES STÄDTEBAULICHEN KONZEPTS (ART. 2.3 RGD)

Das **Plangebiet** befindet sich zwischen der Staatstraße (C.R. 148) im Süden und der straßenraumbegleitenden Wohnbebauung entlang der „Rue du Kiem“ im Norden. Westlich wird es durch einen Feldweg begrenzt. Östlich grenzen Privatgärten sowie der Friedhof von Waldbredimus an.

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 50m Entfernung an der Staatstraße C.R. 148, neben dem angrenzenden Friedhof. Sie wird angefahren von den RGTR-Linien 411 und 424. Im Ortszentrum an der „Rue Principale“ (ca. 350m Entfernung) wird zudem die Linie 431 bedient.

In der Ortschaft Waldbredimus gibt es zum gegenwärtigen Zeitpunkt mit Ausnahme des Gemeindezentrums „Jos Rennel“ keine öffentlichen Einrichtungen.

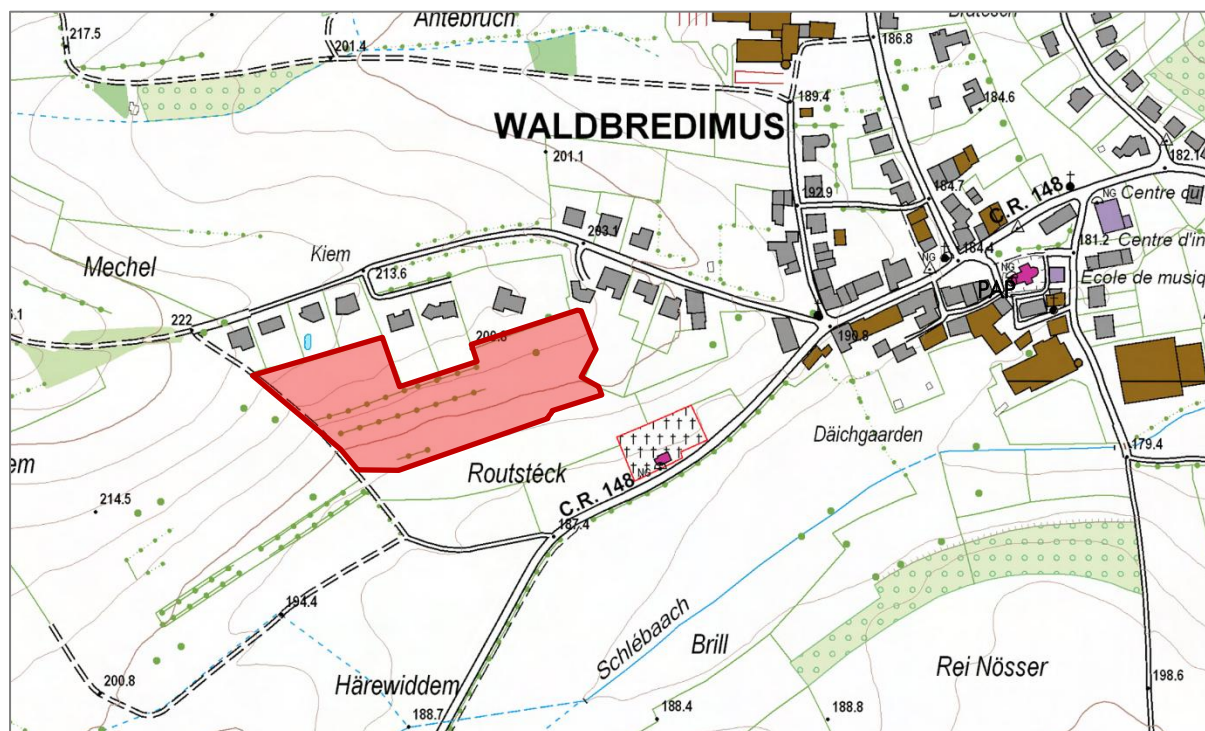


Abb.5: Lage des Plangebietes innerhalb der Ortschaft Waldbredimus (o.M.), Quelle: www.geoportal.lu, 2025.

Plangebiet



Abb.6: Auszug Katasterplan mit Abgrenzung Plangebiet (rot) (o.M.); Quelle: www.geoportal.lu, 2025.

Das Plangebiet liegt in der Sektion A der Ortschaft Waldbredimus und betrifft die folgenden Parzellen:

- | | |
|------------|------------|
| - 451/4376 | - 458 |
| - 451/4367 | - 469/5062 |
| - 454/293 | - 472/2 |
| - 457/1524 | - 472 |
| - 457/1525 | - 478 |
| - 457/1526 | |

Das Büro „BEST-TOPO S.à r.l.“ hat einen „Plan de Surface PAP“ erstellt (siehe Anhang). Die Mandate zur Erstellung des PAP-Projekts sind dem Anhang beigelegt.

Das Plangebiet hat eine Gesamtfläche von ca. 1,73ha.

Städtebauliches Konzept / Konzeptentwicklung

Das vorliegende PAP-Projekt betrifft nur den **nördlichen Teilbereich (SD W09 - Phase 2)**, der im PAG ausgewiesenen „Zone soumise à PAP NQ“. Die Potenzialflächen im Süden, Teil des SD W09-Phase 1 wurden bereits durch genehmigte PAP-Projekte („Routsteck Phase 1“ und „Routsteck Phase 1b“) überplant.



Abb.7: Darstellung der „partie graphique“ des PAP „Routsteck – Phase 1“ (links) und „Routsteck Phase 1b“ (rechts), Quelle: CO3, 2025.

Die Phase 1 wird derzeit bereits erschlossen, wie auf dem nachfolgenden Luftbild zu sehen ist.



Abb.8: Darstellung der Erschließungsarbeiten des PAP „Routsteck – Phase 1“ (links) mit Darstellung der Erschließungsstrasse Phase 1 (rechts), www.geoportail.lu, 2025.

Um eine rationale und den Zielen der Nachhaltigkeit entsprechende Erschließung der kompletten „Zone soumise à PAP NQ“ gewährleisten zu können, wurde bereits in Phase 1a ein einheitliches Konzept erarbeitet und stetig fortgeschrieben, welches die phasenweise Realisierung der Baulandpotenzialfläche aufzeigt.



Abb.9: Städtebaulicher Entwurf (o.M.), Quelle: CO3, 2025.

Das PAP-Projekt bildet den Abschluss der Erschließung der Baulandpotenzialfläche Schéma Directeur „W09 Phase 1 und 2“. Für die beiden südlichen Teilbereiche liegen bereits genehmigte und rechtskräftige PAP vor (siehe Abb.6), deren Gestaltungsprinzipien und räumliche Leitlinien in der vorliegenden Phase 2 konsequent weitergeführt werden.

Die Erschließungsstraße, welche an die bereits realisierte Straßentrasse der Phase 1 im Osten anschließt, wird in Richtung Westen fortgeführt und orientiert sich dabei möglichst eng am natürlichen Geländeverlauf, um eine optimale topografische Integration zu gewährleisten. Während ein großer Abschnitt der Ost-West-Achse nahezu ohne nennenswerte Höhenunterschiede realisiert werden kann, weist der westliche Straßenabschnitt ein Gefälle von ca. 6-7 %, der östliche Anschlussbereich ein Gefälle von ca. 12 % auf (Fortführung der Steigung der Straße aus Phase 1). Entlang dieser Straßentrasse werden die Bauvolumen gereiht. Eine Platzfläche im Nordwesten dient als Wendefläche für PKW und u.a. Müllfahrzeug.

Die Straße soll als Wohnstraße (20er-Zone) ausgebildet werden und einen „Notanschluss“ an den westlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Feldweg vorsehen. Zudem ist eine Stichstraße zur Erschließung des östlichen Plangebietsabschnitts vorgesehen.

Eine innerhalb des öffentlichen Grünzugs verlaufende Fußwegtrasse schließt im Osten an den bestehenden Feldweg an und stärkt das lokale Fußwegenetz.

Der PAP sieht darüber hinaus bei insgesamt 24 Wohneinheiten die Herstellung von acht öffentlichen Stellplätzen vor.

→ **Rationales, multifunktional nutzbares Erschließungssystem, das die Topografie berücksichtigt**

Die in den bereits genehmigten PAP (Phase 1 a und 1 b) vorgesehenen Eingrünungsmaßnahmen entlang deren nördlicher Gebietsgrenze werden in Phase 2 kontinuierlich fortgeführt und räumlich erweitert. Im Südwesten entsteht ein öffentlicher Grünzug mit Fußwegtrasse, der die in Phase 1 a und 1 b definierte Leitstruktur für Fledermäuse aufnimmt und weiterführt. Entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze des PAP-Projekts wird die Durchgängigkeit der Grünachse nach Osten mittels einer Dienstbarkeit („Servitude“) auf den privaten

Grundstücken der Lose 15 und 16 mit identischen Vorgaben garantiert. Die das Plangebiet in Ost-West-Ausrichtung durchziehende Grünachse knüpft an die im Westen des Plangebiets bestehenden Heckenstrukturen (CEF-Maßnahmen im Rahmen von Phase 1) an (siehe Abb. 13) und führt diese bis zu den östlich an das Plangebiet angrenzenden innerörtlichen Freiflächen (Privatgärten) fort.

Der öffentliche Grünzug übernimmt durch seine multifunktionale Ausrichtung (Fußweg, technische und ökologische Funktionen) einen wesentlichen Beitrag zur Lebensqualität innerhalb des Quartiers sowie zu dessen Integration in das Landschaftsbild.

Das in Phase 1 angelegte Retentionsbecken wurde ausreichend dimensioniert, sodass das anfallende Regenwasser aus Phase 2 ebenfalls dort aufgenommen und bewirtschaftet werden kann.

Die im PAG definierter Servitude „urbanisation – tampon“ wurde in den grafischen Teil übertagen und die Definition der zulässigen Nutzungen konform zum PAG spezifiziert.

- ➔ **Steigerung der Lebensqualität innerhalb des Wohnquartiers bei gleichzeitiger Erweiterung der zentral verlaufenden öffentlichen Grünachse mit Ost-West-Ausrichtung (u.a. Leitstruktur Fledermäuse)**

Bebauungsstruktur

Das PAP-Projekt entspricht den Vorgaben des Schéma Directeur und sieht die ausschließliche Errichtung von Wohngebäuden in Form von Einfamilienhäusern vor. Durch die Mischung aus freistehenden Häusern, über Garagen aneinander angebaute Einheiten, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern wird ein vielfältiges Angebot geschaffen, das den unterschiedlichen Nutzerprofilen Rechnung trägt. Zudem wurden die Bauvolumen an die ortstypische Volumensprache angepasst, indem sie eine längsorientierte statt einer kompakten, quadratischen Gebäudeform aufweisen. Dies wird durch verschiedene gestalterische Maßnahmen erreicht, unter anderem untergeordnete Anbauten sowie die Ausrichtung der Firstlinien entlang der Gebäudelängsseiten.

Städtebaulich ist zwischen den nördlich und südlich der Erschließungsstraße gelegenen Bauvolumina zu differenzieren. Im nördlichen Bereich werden die Gebäude überwiegend mit einem Gartengeschoss ausgebildet, das einen direkten Zugang zum Außenraum über das erste Obergeschoss ermöglicht. Im südlichen Bereich erfolgt der Gartenanschluss hingegen über das Untergeschoss, wodurch der natürlichen Hanglage Rechnung getragen wird.

Zur Einfügung in das Landschafts- und Ortsbild wurde die Gebäudehöhe der südlichen Baukörper gegenüber jenen im Norden bewusst reduziert, um überhöhte rückwärtige Fassaden zu vermeiden und eine harmonische Staffelung im Gelände zu erreichen. Die eingeschossigen Anbauten sind klar vom Hauptvolumen abgesetzt, wodurch sie die Fassaden gliedern, den Maßstab reduzieren und zu einem ausgewogenen, kleinteilig wahrnehmbaren Erscheinungsbild beitragen.

Der öffentliche Grünzug, der die Phasen 1 und 1b von der Phase 2 separiert, trägt zudem einen wesentlichen Beitrag bei der Integration des Plangebiets in das Landschaftsbild.

- ➔ **Vielfältige Wohntypologien mit ortstypischer Formensprache unter Berücksichtigung des städtebaulichen sowie landschaftlichen Umfeld**

4. VERANSCHAULICHUNG DES PAP PROJEKTS (ART. 2.4 RGD)

4.1 INTEGRATION DES PROJEKTS UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER GEBÄUDESTELLUNG UND DES BAUVOLUMENS (AXONOMETRIE)

Nördlich des Plangebiets („Rue du Kiem“) ist das städtebauliche Umfeld geprägt durch freistehende Einfamilienhäuser mit Satteldächern (trauf- und giebelständig). Die Geschossigkeit der Bestandsbebauung variiert in Abhängigkeit von der topografischen Lage zwischen einem und zwei Vollgeschossen mit ausgebautem Dachgeschoss.

Westlich des Plangebiets im Altortbereich dominiert ebenfalls Wohnbebauung jedoch in geschlossener Bauweise. Vorherrschende Dachform sind ebenfalls Satteldächer, die jedoch zumeist traufständig ausgerichtet sind.



Abb.10: Städtebauliches Umfeld (o.M.); Quelle: CO3/www.geoportail.lu, 2025.

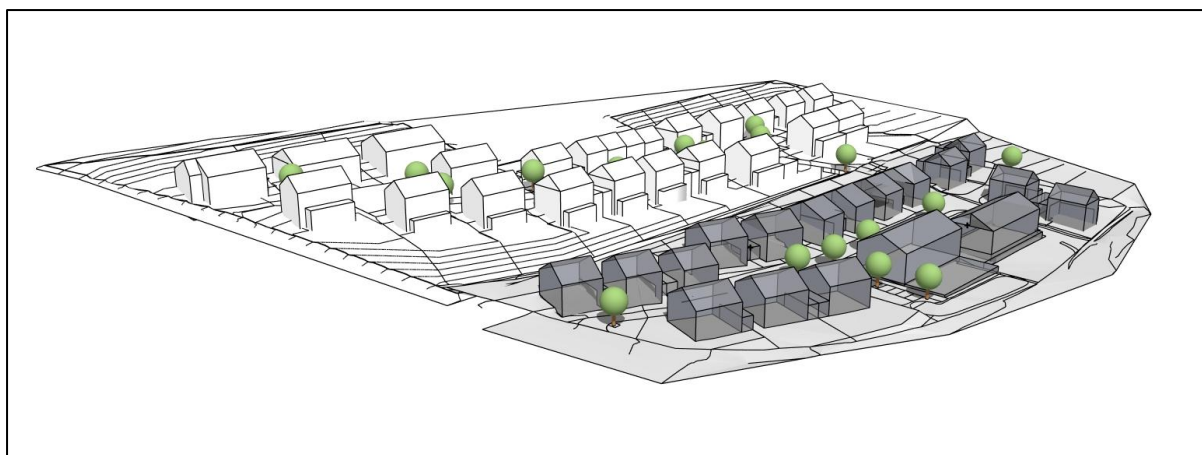


Abb.13: Axonometrie – Blickrichtung Nordosten (o.M.); Quelle: CO3, 2025.

Art der baulichen Nutzung

Der PAP sieht die Errichtung von 24 Einfamilienhäusern vor. Es entstehen demnach insgesamt 24 neue Wohneinheiten, was einer Wohndichte von 13,9 WE/ha entspricht. Die Errichtung von Einliegerwohnungen („logements intégrés“) ist ebenfalls zugelassen. Die Reihenhäuser auf den Losen 6-9 werden zur Herstellung von bezahlbarem Wohnraum bereitgestellt

Maß der baulichen Nutzung

1. Surface construite brute

Der PAP hält die Vorgaben des PAG ein (siehe Abb.3: „Tableau récapitulatif“).

2. Anzahl der Vollgeschosse

Wohngebäude

Die südlich der Erschließungsstraße gelegenen Einfamilienhäuser können mit maximal drei Vollgeschossen sowie einem Dachgeschoss errichtet werden. Aufgrund der Hanglage wird das Gartengeschoss (Untergeschoss) bei den meisten Gebäuden als Vollgeschoss gewertet. Seitlich versetzte, eingeschossige Anbauten an die rückwärtige Fassade, die mit einem Abstand von min. 1,00m zur Giebelseite positioniert werden, dienen der optischen Gliederung und Maßstabsreduktion zum Offenland hin. Garagen in direkter Hanglage können zudem mit einem Untergeschoss hergestellt werden. Dieses Untergeschoss kann als Lagerraum, im Sinne eines Gartenhauses, verwendet werden.

Die nördlich der Erschließungsstraße situierten Einfamilienhäuser sind auf zwei Vollgeschosse und ein Dachgeschoss begrenzt. Die Erdgeschosse werden teilweise als Kellergeschosse angerechnet, da sie zu mehr als der Hälfte ihres Volumens unterhalb des natürlichen Geländeniveaus liegen. Die Erdgeschossbereiche können durch unterirdische Anbauten erweitert werden (1S). In einzelnen Fällen ist im rückwärtigen Bereich auch ein zweigeschossiger Anbau (1S + I) möglich. Entsprechend müssen unter anderem der Technikraum, die PKW-Stellplätze sowie die Erschließungsflächen in den Kellergeschossen nicht in die Bruttogeschossfläche eingerechnet werden und die SCB dieser Bauvolumen kann geringfügig reduziert werden.

Die Baufenster der Lose 1 bis 3 wurden bewusst großzügig dimensioniert, um bei der Gebäudeplanung einen hohen gestalterischen Spielraum zu gewährleisten. Es ist zulässig, dass bis zu einem Drittel des Bauvolumens in Form eines zweigeschossigen Anbaus mit Flachdach realisiert werden können.

3. Dachform/Dachneigung

Wohngebäude

Die Einfamilienhäuser sollen mit Satteldächern hergestellt werden, die traufständig zum Straßenraum orientiert sind. Die Dachneigung soll unter Berücksichtigung des baulichen Umfelds zwischen 30° und 42° liegen. Die Firstausrichtung, welche der längeren Fassadenseite folgt, greift die ortstypischen länglichen Bauvolumen auf und stärkt damit die Einbindung der Neubauten in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Garagen

Als zulässige Dachform für die Garagen wurden Flachdächer festgesetzt, welche nicht als Terrassen genutzt werden dürfen. Der PAP setzt eine maximal zulässige Höhe der Garagen an der Attika von 3,50m fest.

Anbauten

Die hangseitigen Bauvolumen können eingeschossig ausgeführt werden. Die hangaufwärts gelegenen Anbauten sind, entsprechend den Festsetzungen, auf ein Niveau (Verlängerung des Erdgeschosses/Kellergeschosses) bzw. maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Die hangabwärts gelegenen Anbauten können mit maximal einem Geschoss hergestellt werden.

Die Dachflächen der Anbauten sind als Terrassen nutzbar.

4. Stellplätze

Der PAP setzt fest, dass je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze und je Einliegerwohnung ein zusätzlicher Stellplatz vorgesehen werden müssen.

Im öffentlichen Raum werden insgesamt 8 Stellplätze hergestellt. Bezogen auf 24 Wohneinheiten entspricht dies 3 öffentlichen Stellplätzen je Wohneinheit und erfüllt damit die Vorgaben der punktuellen Änderung des PAG.

5. Geländemodellierung

Mit Ausnahme der entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Lose 21–24 zulässigen Stützmauern mit einer Höhe von bis zu 2,00 m, dürfen alle weiteren Stützmauern im Plangebiet maximal 1,50 m hoch ausgeführt werden. Es sind höchstens zwei unmittelbar hintereinander angeordnete Stützmauern zulässig, wobei zwischen ihnen ein Mindestabstand von 1,00 m einzuhalten ist.

6. Technische Infrastruktur

Im Plangebiet wird ein Trennsystem hergestellt, welches an das Trennsystem der Phasen 1 und 1b anschließt.

Regenwasser

Das Regenwasser wird mittels einer Kombination aus unterirdischer (Kanäle) sowie oberirdischer (u.a. Rigolen) Ableitung dem Retentionsbecken von Phase I zugeführt. Dieses wurde bereits ausreichend dimensioniert, um das Regenwasser der drei Phasen aufnehmen zu können.

Schmutzwasser

Der herzustellende Schmutzwasserkanal des Plangebiets wird im Südosten an den bereits bestehenden Schmutzwasserkanal der Phase 1 angeschlossen.



Abb.14: Auszug Entwässerungskonzept; Quelle: TR-Engineering, 2025.

4.2 GESTALTUNG DES ÖFFENTLICHEN RAUMS / GESTALTUNG DER ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHEN

Das Plangebiet schließt an die bereits hergestellte Erschließungsstraße der Phase 1 an. Die Erschließungsstraße wird, entsprechend den Prinzipien der Phasen 1 und 1b, als Wohnstraße (20er-Zone) ohne separates Trottoir ausgebildet. Im Westen endet sie in einem Wendehammer, der das Wenden von PKW und auch von größeren Fahrzeugen, wie etwa Müllfahrzeugen, ermöglicht. Vom Wendehammer führt nach Westen ein Notfallanschluss mit reduziertem Querschnitt auf den entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Feldweg.

Eine von der Haupteerschließungsstraße abzweigende Stichstraße erschließt den östlichen Abschnitt des Plangebietes. Innerhalb des geplanten, öffentlichen Grünzugs wird ein Fußweg geführt, welcher an den Feldweg östlich des PAP anschließt.

Entlang der südlichen Plangebietsgrenze verläuft ein öffentlicher Grünzug, der die in Phase 1 definierten Gestaltungsvorgaben zur Ausbildung einer linearen Grünstruktur (u.a. Fledermausleitlinie) aufgreift und weiterführt, indem er die bereits in Phase 1 auf Privatgrundstücken herzustellenden Grünstrukturen erweitert. Zur Sicherung einer durchgehenden Ost-West-Verbindung wird diese Leitstruktur auf den privaten Grundstücken der Lose 15 und 16, angrenzend an Phase 1b, mittels derselben Dienstbarkeit („Servitude“) gesichert.

4.3 GESTALTUNG DER PRIVATEN GRÜNFLÄCHEN

Innerhalb der privaten Grünflächen ist unter anderem die Herstellung von Fußwegen, Terrassen und Gartenhäusern zulässig. Die Grundstücke können durch Hecken und Zäune eingefriedet werden.

4.4 STÄDTEBAULICHER UND NATURRÄUMLICHER KONTEXT

Die Integration des PAP in den städtebaulichen Kontext ist gewährleistet (siehe Kap.3).

Die Plangebietsfläche präsentiert sich als überwiegend offene Grünland- bzw. Extensivwiesenstruktur, die funktional an die rückwärtigen Garten- und Grünbereiche der bestehenden Wohnbebauung im Norden anbindet. Mit Ausnahme eines kleineren Obstgehölzbestands im Osten (ca. vier niedrigstämmige Obstbäume) sowie eines im Westen liegenden, teilverbuschten Bereichs mit einzelnen Baumstrukturen wird die Fläche derzeit landwirtschaftlich genutzt.



Abb.15: Luftbild mit Abgrenzung des Plangebiets (schwarze Linie), www.geoportail.lu, 2025.

Im Zuge des PAP „Phase 1“ wurden durch das Büro „Oekobureau“ bereits die Beeinträchtigungen von Biotopen und Habitaten fachgutachterlich ermittelt und spezifische ökologische Ausgleichs- bzw. CEF-Maßnahmen definiert. Diese Maßnahmen, die bereits umgesetzt wurden und sich in der Phase des Monitoring befinden, leisten auch einen Beitrag zur Kompensation der im Rahmen des aktuellen PAP-Vorhabens zu erwartenden Umweltauswirkungen.

Parallel dazu erarbeitet „Oeko-Bureau“ derzeit die Biotop- und Habitatwertermittlung für die Phase 2.

5. FICHE DE SYNTHESE

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par Reuter s.à r.l. élaboré par CO3 s.à r.l.		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique Commune Bous-Wadbredimus Localité Waldbredimus Lieu-dit Rothstueck Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier Centre culturel, aires de jeux, cimetière.		Organisation territoriale CDA ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 58C/007/2019 Zone(s) concernée(s) [HAB-1] : zone soumise à un PAP NQ COS minimum maximum 0.30 CUS 0.50 CSS 0.40 DL 14.00 Emplacements de stationnement 1-2 empl./log.		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha ☐ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) ☒ Zone de bruit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ Zone SEVESO ☐ Autres ☐	
Terrain Surface brute 1.7306 ha 100 % Surface nette 1.4761 ha 85.29 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) 0.1619 ha 9.36 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) 0.0234 ha 1.35 % Surface destinée au stationnement public 0.0105 ha 0.61 % Surface destinée à l'espace vert public 0.0587 ha 3.39 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public 0.0000 ha 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0.2545 ha 14.71 % Scellement maximal du sol (terrain net) 0.6435 ha 43.59 %		Surface cédée au domaine public communal 0.2545 ha Taux de cession 14.71 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots 24 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 6.15 a.	
Constructions Surface constructible brute 0 9 215 m ² Emprise au sol 0 4 571 m ² Nombre de logements 0 24 Densité de logements / hectare brut 0.00 13.87 u./ha Personnes estimées / logement 2.30 2.30 Nombre d'habitants 0 55 Surface de vente maximale 826 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial 0 24 bifamilial 0 0 collectif (>2 log/bât.) 0 0 Nbre de log. à coût modéré 4 4 Surface brute de bureaux maximale 826 m ²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vhf Chemin Repris _____ vhf Chemin communal Rue Principale (Phase 1) _____		Emplacements de stationnement activités habitat publics 0 8 privés (min.) 0 44 privés (max.) 0 68 total (max.) 0 76 76	
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 180 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 250 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 250 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) 10 000 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert 0 m ²	

6. ANHANG

- ▶ Plan de situation générale du cadastre (1/5000)
- ▶ Extrait cadastral (1/1250) et listing des propriétés
- ▶ Extrait du PAG. (partie graphique)
- ▶ Extrait du PAG. (partie écrite)
- ▶ Extrait du PAG, Schéma Directeur « W09 – Rothstueck » (partie graphique& partie écrite)
- ▶ Certificat OAI
- ▶ Autorisation d'établir un PAP NQ (Einverständniserklärung)
- ▶ Plan de Surface PAP NQ
- ▶ Plan de levé topographique (siehe CD)
- ▶ Concept d'assainissement (siehe CD)
- ▶ Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 ; Terminologie PAP „nouveau quartier“ et PAG