



**COMMUNE DE WALDBREDIMUS**

**Modification ponctuelle de la partie écrite du  
PAP « HINTER LAUTESCH » à Waldbredimus**

**Janvier 2017**

- 1. Objet de la modification ponctuelle / Rapport justificatif**
- 2. Projet de modification ponctuelle de la partie écrite du PAP**
- 3. Version coordonnée de la partie écrite du PAP**



TR-ENGINEERING Ingénieurs-conseils  
86-88, rue de l'Égalité L-1456 Luxembourg  
Tel.: 49 00 65 Fax.: 49 25 38 e-mail@tr-engineering.lu

**A l'attention du lecteur :**

Texte en caractères rouges :

Modification ponctuelle de la partie écrite du PAP en vigueur

**partie 1 : OBJET DE LA MODIFICATION PONCTUELLE /  
RAPPORT JUSTIFICATIF**

## Introduction

A la demande et pour le compte de l'administration communale de Waldbredimus, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après la modification ponctuelle de la partie écrite du Plan d'aménagement particulier (PAP) dénommé « Hinter Lautesch » à Waldbredimus, approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 08.04.2014 (Réf. : 17038/58C).

La modification ponctuelle susmentionnée est établie en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux portant exécution de ladite loi.

Le dossier de la modification ponctuelle du PAP en question, comprend l'objet de la modification ponctuelle, le rapport justificatif, le projet de modification ponctuelle de la partie écrite, ainsi que la version coordonnée de la partie écrite du PAP.

## Objet de la demande de modification ponctuelle

La demande de modification ponctuelle du PAP en vigueur concerne seulement les lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46 du PAP susmentionné, et porte uniquement sur les articles 2.1.6 *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS* et 2.1.7 *TOITURES* de la partie écrite du PAP en vigueur, c-à-d. de modifier la hauteur maximale admissible de la corniche à 8.00 m au lieu de 7.00 m pour les lots susmentionnés.

***Le niveau de faîtage actuellement en vigueur reste inchangé à 11.30 m.***

## Rapport justificatif

### Exposé des motifs

Lors des projets architecturaux des lots concernés, il s'avère qu'en respectant la hauteur de corniche actuellement en vigueur (7.00 m), différents inconvénients se manifestent, à savoir :

- Le niveau du rez-de-chaussée, c.-à-d. la porte d'entrée de l'habitation se trouve forcément jusqu'à 70 cm en-dessous du niveau de la voirie desservante, ceci pour une construction implantée en amont du versant. En respectant le niveau de corniche ainsi défini à 7.00 m, le niveau de faîte de la toiture à 2 versants reste largement (jusqu'à 1.00 m) en-dessous du ***gabarit théorique maximal admissible***. L'accès à la maison se fait alors à travers de multiples escaliers, resp. à travers une entrée de garage qui présente une pente assez importante (pente de garage de 12%).
- Comme la pente d'accès au garage engendre par la suite une forte déclinaison (pente de garage de 12%), l'emplacement des voitures sur l'espace privé, notamment l'accès du garage, suivant l'article 2.1.9 de la partie écrite du PAP s'avère fortement risqué au niveau de la sécurité et peu pratique au niveau du fonctionnement.
- En cas de pluies extrêmes, l'habitation est exposée aux risques d'inondation vu son « enfoncement » dans le terrain naturel du versant.
- Sur vu d'une gestion durable des décharges au niveau national, il s'impose de limiter les quantités de déblai, et ainsi le terrassement, à y transporter.

En outre, il y a lieu d'attirer l'attention que le PAP en vigueur renseigne que le niveau d'entrée de garage des lots 39 à 46 se trouve au même niveau que la voirie desservante.

**partie 2 : PROJET DE MODIFICATION PONCTUELLE  
DE LA PARTIE ECRITE DU PAP**

## 2.1 PARTIE ECRITE

Les modifications de la partie écrite sont identifiées de la manière suivante :

- le texte **en rouge** est ajouté par rapport aux articles concernés de la partie écrite du PAP en vigueur

Les modifications ne concernent que les articles 2.1.6 et 2.1.7 de la partie écrite du PAP en question.

---

### 2.1.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est indiquée sur le plan n°02-26-02b du 04/02/2014 suivant la coupe type schématique, **à l'exception des lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, pour lesquels la hauteur maximale admissible de la corniche est égale à 8.00 m.**

La hauteur maximale admissible est mesurée en milieu de façade pour chaque construction. Elle est fixée par rapport à l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau de la corniche, qui elle-même est définie par l'intersection du plan de toiture avec le plan de façade.

Garages / carports : la hauteur ne pourra être supérieure à 3.50 m sauf pour les lots 8 et 9, où la hauteur maximale sera de 4.00 m. Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

#### Constructions principales :

##### **Hauteur corniche :**

voir coupes schématiques du plan n°02-26-02b du 04/02/2014 et tableau du degré d'utilisation du sol sur le plan n°02-26-01m du 04/02/2014, **à l'exception des lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, pour lesquels la hauteur maximale admissible de la corniche est égale à 8.00 m.**

Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

##### **Hauteur faite :**

voir coupes schématiques du plan n°02-26-02b du 04/02/2014 et tableau du degré d'utilisation du sol sur le plan n°02-26-01m du 04/02/2014.

Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

### 2.1.7 TOITURES

La pente des toitures pour les constructions principales sera de min 30° (trente) et de max 38° (trente huit) degrés. La direction du faite est imposée suivant le plan d'aménagement particulier n°02-26-01m du 04/02/2014. La construction de mezzanines est autorisée dans les combles. Les locaux ainsi réalisés auront des planchers ne pouvant supporter une charge supérieure à 1.5 kN/m<sup>2</sup>. Ces locaux seront éclairés par des fenêtres dans les pignons ou par des fenêtres de toit.

Les gabarits indiqués dans les coupes schématiques correspondent à un gabarit maximum autorisé, **à l'exception des lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, pour lesquels la hauteur maximale admissible de la corniche est égale à 8.00 m.**

Il est possible de construire des toitures plates sur une partie des volumes principaux sans toutefois dépasser une surface qui correspond à un maximum de 25% de la surface bâtie au sol. Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

**partie 3 : VERSION COORDONNEE DE LA PARTIE  
ECRITE DU PAP**

## **2. PARTIE REGLEMENTAIRE**

### **2.1 PARTIE ECRITE**

*Partie écrite conc. le plan n° 02-26-01m du 04/02/2014 et 02-26-02b du 04/02/2014*

#### **TABLE DES MATIERES**

##### DEFINITION

- 2.1.1 *CLASSEMENT P.A.G. / DEGRE D'UTILISATION DU SOL*
- 2.1.2 *IMPLANTATION*
- 2.1.3 *RECULS*
- 2.1.4 *ALIGNEMENTS*
- 2.1.5 *TERRASSES ET ACCES*
- 2.1.6 *HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS*
- 2.1.7 *TOITURES*
- 2.1.8 *SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE*
- 2.1.9 *GARAGES/CARPORTS ET EMPLACEMENTS PRIVES*
- 2.1.10 *DEPENDANCES*
- 2.1.11 *CLOTURES*
- 2.1.12 *LES MATERIAUX DE FACADE ET DE TOITURE*
- 2.1.13 *TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI*
- 2.1.14 *ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES*
- 2.1.15 *LOGEMENTS A COUT MODERE*
- 2.1.16 *GENERALITES*

### **2.1.1 CLASSEMENT P.A.G. / DEGRE D'UTILISATION DU SOL**

Le Projet d'Aménagement Particulier est localisé dans une zone de secteur d'Aménagement Particulier (zone d'habitation soumise à un PAP) dans le PAG en vigueur.

Les degrés d'utilisation du sol sont fixés comme suit :

- COS : non réglementé
- CMU : 0.60

Le PAP répond globalement à la valeur maximale admise du règlement sur les bâtisses (CMU 0,6) mais ce sont les valeurs individuelles propres à chaque lot qui sont à prendre en compte pour l'élaboration des plans de construction.

Concernant le calcul de la surface construite brute, la commune appliquera la définition prévue dans la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain (Mémorial A n°159 du 29 juillet 2011)

### **2.1.2 IMPLANTATION**

La forme, les dimensions des parcelles, les rues ainsi que les gabarits des maisons et des garages/carports sont à implanter d'après les plans du bureau d'architecture ARCO – Architecture Company n°02-26-01m du 04/02/2014 et 02-26-02b du 04/02/2014.

L'emprise au sol de chaque lot représentée dans la partie graphique résulte des reculs antérieurs, postérieurs et latéraux ainsi que des profondeurs maximales autorisées. Il se peut que sur le plan, ces surfaces soient supérieures à celles autorisées par le calcul, mais ceci est fait dans le but de laisser une certaine flexibilité architecturale. Il est évident que ce sont les surfaces calculées, reprises dans le tableau relatif au degré d'utilisation du sol, qui sont à prendre en compte.

### **2.1.3 RECULS**

Les reculs (antérieurs, postérieurs et latéraux) sont fixés suivant le plan d'aménagement particulier n° 02-26-01m du 04/02/2014, tout en considérant que les mesures reprises sur le plan sont approximatives et ne seront que définitives après mesurage cadastral et réalisation des infrastructures.

Les reculs sont mesurés en milieu de façade et perpendiculaire à la limite de propriété.

Profondeur maximale des constructions : voir plan n° 02-26-01m du 04/02/2014.

### **2.1.4 ALIGNEMENTS**

Les alignements pour les constructions principales et pour les garages/carports sont fixés suivant le plan d'aménagement particulier n° 02-26-01m du 04/02/2014, tout en considérant que les mesures reprises sur le plan sont approximatives et ne seront que définitives après mesurage cadastral et réalisation des infrastructures.

Les alignements sont mesurés en milieu de façade et perpendiculaire à la limite de propriété, cotée par rapport à la rue.

### **2.1.5 TERRASSES ET ACCES**

Pour chaque lot, la construction de terrasses scellées et d'un accès scellé est possible.

La terrasse aura une surface maximale de 30 m<sup>2</sup>.

Les accès grange/carports et les emplacements extérieurs de parking sont à réaliser de préférence comme surfaces perméables, excepté pour les lots 1, 2, 3, 8, 9, 14, 17, 36 et 37,

où pour des raisons de pente les accès garage/carports et les emplacements extérieurs de parking devront être réalisés en matériaux imperméables.

Pour les lots 24 et 25, comme il faut passer par les emplacements extérieurs pour accéder aux maisons, ceux-ci vont être réalisés en matériaux imperméables, afin de garantir un accès propre.

### **2.1.6 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est indiquée sur le plan n°02-26-02b du 04/02/2014 suivant la coupe type schématique, à l'exception des lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, pour lesquels la hauteur maximale admissible de la corniche est égale à 8.00 m.

La hauteur maximale admissible est mesurée en milieu de façade pour chaque construction. Elle est fixée par rapport à l'axe de la rue desservante jusqu'au niveau de la corniche, qui elle-même est définie par l'intersection du plan de toiture avec le plan de façade.

Garages / carports : la hauteur ne pourra être supérieure à 3.50 m sauf pour les lots 8 et 9, où la hauteur maximale sera de 4.00 m. Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

#### Constructions principales :

##### **Hauteur corniche :**

voir coupes schématiques du plan n°02-26-02b du 04/02/2014 et tableau du degré d'utilisation du sol sur le plan n°02-26-01m du 04/02/2014, à l'exception des lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, pour lesquels la hauteur maximale admissible de la corniche est égale à 8.00 m.

Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

##### **Hauteur faîte :**

voir coupes schématiques du plan n°02-26-02b du 04/02/2014 et tableau du degré d'utilisation du sol sur le plan n°02-26-01m du 04/02/2014.

Cette hauteur est mesurée en milieu de façade par rapport à l'axe de la rue desservante.

### **2.1.7 TOITURES**

La pente des toitures pour les constructions principales sera de min 30° (trente) et de max 38° (trente huit) degrés. La direction du faîte est imposée suivant le plan d'aménagement particulier n°02-26-01m du 04/02/2014. La construction de mezzanines est autorisée dans les combles. Les locaux ainsi réalisés auront des planchers ne pouvant supporter une charge supérieure à 1.5 kN/m<sup>2</sup>. Ces locaux seront éclairés par des fenêtres dans les pignons ou par des fenêtres de toit.

Les gabarits indiqués dans les coupes schématiques correspondent à un gabarit maximum autorisé, à l'exception des lots 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45 et 46, pour lesquels la hauteur maximale admissible de la corniche est égale à 8.00 m.

Il est possible de construire des toitures plates sur une partie des volumes principaux sans toutefois dépasser une surface qui correspond à un maximum de 25% de la surface bâtie au sol. Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse.

### **2.1.8 SAILLIES SUR LES ALIGNEMENTS DE FACADE**

Les corniches et rives de toiture sont autorisées avec une saillie maximale de 30 cm.

Les auvents seront autorisés au-dessus des entrées principales avec une profondeur maximale de 1.00 m et une largeur maximale de 2.00 m sans jamais surplomber la limite de parcelle.

### **2.1.9 GARAGES/CARPORTS ET EMPLACEMENTS PRIVES**

Pour toutes les parcelles la construction d'un garage/carport est obligatoire. La construction d'un garage double est possible.

Deux emplacements extérieurs pour voitures par logement sont à prévoir sur chaque parcelle. Les emplacements extérieurs pourront être situés sur l'accès garage/carport.

Exception : Lot 35 : pour la maison unifamiliale du lot 35, un emplacement extérieur est suffisant.

Des emplacements extérieurs qui ne se situent pas sur la rampe d'accès sont dessinés à titre indicatif sur le plan n° 02-26-01m du 04/02/2014. La pente vers le garage/carport sera au minimum 2% et au maximum 12%.

#### **2.1.10 DEPENDANCES**

Les abris de jardin ne peuvent pas dépasser une surface de maximum 8 m<sup>2</sup> au sol.

La construction des abris de jardin est autorisée à une distance minimale de 1 m des limites latérales et postérieures des parcelles. Cependant ils pourront être implantés sur les limites latérales ou postérieures de la parcelle, en arrière de la construction principale, dans le cas où il y a un accord écrit entre les voisins concernés.

#### **2.1.11 CLOTURES**

Les clôtures par rapport à la rue seront sous forme de haies ou de clôtures; les haies ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1,00 m par rapport au trottoir; les clôtures 1,20 m. Les murets sont interdits.

#### **2.1.12 LES MATERIAUX DE FACADE ET DE TOITURE**

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les façades ne pourront être de teinte agressive. Le nombre de teintes de la façade est à limiter à trois.

Des maisons en bois sont autorisées sous condition qu'il s'agit d'une maison à basse énergie respectivement d'une maison passive (à l'exception des types « Blockhaus » ou « chalet suisse »). Les couvertures des toits devront être en ardoises (couleur grise), soit naturelles, soit artificielles, respectivement en zinc (couleur grise), respectivement en tuiles (couleur ardoise). Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

#### **2.1.13 TRAVAUX DE DEBLAI ET DE REMBLAI**

Toutes les modifications à apporter au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation. Les plans de construction soumis pour approbation doivent être accompagnés de profils en long et en travers couvrant l'ensemble du terrain à bâtir et démontrant les modifications à apporter aux niveaux du terrain naturel.

#### **2.1.14 ESPACES VERTS PUBLICS ET PRIVES**

Espaces verts publics : l'aménagement de l'aire de jeux et de l'espace de verdure à l'entrée du PAP avec bassin de rétention sera défini dans le projet d'exécution, de même les espèces d'arbres et de haies qui se situent dans l'espace public.

Espaces verts privés : les arbres et arbustes seront de préférence des plantes indigènes.

### **2.1.15 LOGEMENTS A COUT MODERE**

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% des logements, respectivement 10% de la surface construite brute devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention.

Les maisons des lots 1, 2, 3, 37 et 38 seront à coût modéré, ce qui correspond à 5 logements unifamiliales.

### **2.1.16 GENERALITES**

Tout ce qui n'est pas prévu dans les présentes conditions sera réglé d'après les dispositions d'urbanisme du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Waldbredimus, ainsi que dans le respect des lois y afférentes.