

MAITRES D'OUVRAGE:

Madame Joséphine Weber de
Wormeldange-Haut

Madame Joséphine Burg –Linden
de Linger

Monsieur Lucien Joseph Linden
de Hautcharage

Monsieur Edouard Linden de
Wormeldange-Haut

Monsieur et Madame Engler-
Muno de Bofferdange

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »

PAP « NQ »

PAP RUE DES VERGERS

WORMELDANGE-HAUT

COMMUNE DE WORMELDANGE

POUR LA REALISATION DE

5 UNITES D'HABITATION



CONCEPTION:

Atelier Engler S.à r.l.
173, rue Principale
L-5480 Wormeldange

PARTIE ECRITE

09.08.2019

modifiée 17.01.2020



Référence :18723/4C.....
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du :25/03/2020.....
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdung

N° 5)

Vu et proposé à l'approbation de
l'autorité supérieure.

Wormeldange, le 24.01.2020
Le Conseil Communal

MAITRES D'OUVRAGE:

Madame Joséphine Weber de
Wormeldange-Haut

Madame Joséphine Burg –Linden
de Linger

Monsieur Lucien Joseph Linden
de Hautcharage

Monsieur Edouard Linden de
Wormeldange-Haut

Monsieur et Madame Engler-
Muno de Bofferdange

**PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER
« NOUVEAU QUARTIER »**

PAP « NQ »

PAP RUE DES VERGERS

WORMELDANGE-HAUT

COMMUNE DE WORMELDANGE

POUR LA REALISATION DE
5 UNITES D'HABITATION

CONCEPTION:

Atelier Engler S.à r.l.
173, rue Principale
L-5480 Wormeldange

PARTIE ECRITE

09.08.2019

modifiée 17.01.2020



TABLE DES MATIERES

	PAGE
1 INTRODUCTION – BASES JURIDIQUES	3
2 DELIMITATION ET CONTENANCE	4
3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	5
3.1. Architecture des constructions	5
3.2. Mode d'utilisation du sol, type de logement, type de construction	5
3.3. Surface scellée	6
3.4. Reculs et alignements	6
3.5. Niveaux	6
3.6. Toitures	6
3.7. Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)	8
3.8. Emplacements voitures et accès carrossables	8
3.9. Aménagements des espaces extérieurs privés	9
3.10. Aménagements de l'espace vert privé	9
3.11. Modelage du terrain privé (remblais/déblais)	9
3.12. Murs, clôtures et haies sur limites et plantations	10
3.13. Constructions jumelées	10
3.14. Remise de jardin	11
4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	12
4.1. Cession	12
4.2. Matériaux, mobilier urbain et plantations	12

Le texte suivant a été modifié selon les remarques formulées dans l'avis de :

- la commission des bâtisses de la Commune de Wormeldange (10.10.2019)
- la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur (29.10.2019)

1 INTRODUCTION – BASES JURIDIQUES

Le présent PAP a été élaboré conformément à

- la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- le règlement grand-ducal du 03 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général de Wormeldange en vigueur, le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites de Wormeldange en vigueur et les directives techniques. En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP. Tous les points non traités dans la partie écrite ou graphique du présent PAP sont régis par la partie écrite et graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG).

Le projet d'aménagement particulier est conforme au PAG en vigueur de la commune de Wormeldange (Approbation du Ministre de l'Intérieur 17.02.2006), [sauf dérogations marquées en bleu](#).

[Conformément à l'article 108bis \(1\) de la loi modifiée du 19 juillet 2004:](#)

[« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »](#)

La présente partie écrite se réfère à la partie graphique, plan n° 171215-03-01-F du 17.01.2020 qui a été modifié selon les remarques formulées dans l'avis de la commission des bâtisses de la Commune de Wormeldange (10.10.2019) et dans l'avis de la cellule d'évaluation du Ministère de l'Intérieur (29.10.2019), sur base du plan n° 171215-03-01-E du 09.08.2019.

2 DELIMITATION ET CONTENANCE

Les parcelles cadastrales concernées sont les suivantes :

numéro cadastral	superficie
1394/7946	14,92a
1402	2,80a
1394/6629	3,10a
1394/7947	9,55a
1395/9456	1,60a
1395/2873	2,50a
TOTAL	34,47a

Ces parcelles sont inscrites au cadastre de la commune de Wormeldange, section « C » de Wormeldange.

Le PAP se base sur le plan de situation du 2.6.14 du bureau BCR S. à r. l. Toutes les parcelles sont en réalité légèrement plus grandes qu'inscrits au cadastre (environ 105% en moyenne).

Les terrains ont une surface de 36,15a. Comme une partie des superficies se trouvent en dehors du périmètre d'agglomération (5,54a), le PAP porte seulement sur une superficie de 30,61a.

Les futurs lots sont les suivants :

Lot	Superficie dans PAP a	Superficie dans PAP m2	Superficie hors PAP	Surface terrain
1	6,86a	686,20m2	154,30m2	840,50m2
2	6,22a	622,00m2	156,00m2	778,00m2
3	5,95a	594,75m2	77,30m2	672,05m2
4	4,72a	471,70m2	62,60m2	534,30m2
5	4,56a	455,95m2	103,85m2	559,80m2
TOTAL	28,31a	2'830,60m2	554,05m2	3384,65m2

Le terrain à bâtir net est de 28,31a (92,49%).

Surface	Superficie	%
Total des lots privatifs	28,31a	92,47%
Surface à céder	2,30a	7,53%
TOTAL PAP	30,61a	100%
Surface totale hors périmètre	5,54a	
TOTAL	36,15a	

Le terrain à céder à la commune a une superficie de 2,30a (7,53%).

3 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Suivant la partie graphique du PAG en vigueur de la commune de Wormeldange approuvé en date du 17.02.2006, le PAP couvre une partie de la zone mixte à caractère rural (art. 5). A l'arrière, les parcelles concernées s'étendent sur une zone rurale (art.16).

Le terrain à bâtir net total (dans la zone mixte à caractère rural) est de 28,31a (92,47%).

3.1. Architecture des constructions

L'architecture des constructions sera une architecture contemporaine. Pour chaque lot, une conception individuelle mais en harmonie avec les autres constructions est à prévoir.

La façade principale est à limiter à un seul plan. Une exception peut être faite pour une saillie ou un retrait de maximum 40cm pour une surface maximale d'un tiers de cette façade.

Pour le revêtement des façades, en supplément de l'enduit, un bardage est proposé, en forme de panneaux, de lames ou d'ardoises en bois, zinc ou composites.

Le revêtement de la toiture se fait en zinc prépatiné.

Devant les garages, une pergola en béton apparent est proposée pour « couvrir » les emplacements extérieurs entre l'alignement obligatoire de la construction principale et l'alignement obligatoire du garage. La teinte et la structure de la surface du béton apparent est à choisir en harmonie avec le muret construit sur deux côtés des emplacements publics.

3.2. Mode d'utilisation du sol, type de logement, type de construction

Le mode d'utilisation du sol est défini pour le présent PAP par cinq constructions d'habitations à caractère unifamilial, trois maisons isolées et deux maisons jumelées.

Un local pour des activités de profession libérale est autorisé dans chacune des constructions destinées au séjour prolongé avec un maximum de 50m².

3.3. Surface scellée

Concernant la surface scellée (surface grise), représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est à favoriser, tout en respectant la surface maximale pouvant être scellée indiquée dans la partie graphique. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites des surfaces constructibles, peuvent être scellées.

Les terrasses qui sont autorisées dans cette zone, sont de préférence en bois, avec joints ouverts et sur plots. Dans ce cas, les terrasses ne feront pas partie du calcul de la surface scellée.

3.4. Reculs et alignements

Les bâtiments sont à implanter dans la zone constructible prévue dans la partie graphique. Les prescriptions dimensionnelles des constructions, à savoir la profondeur et la largeur, sont définies par la partie graphique.

La partie graphique du PAP définit les alignements obligatoires à respecter. Les alignements obligatoires sont imposés pour définir et limiter les volumes des constructions privées vers l'espace public. Un alignement obligatoire arrière pour les remises de jardin définit la limite des constructions des remises de jardin vers la zone rurale.

3.5. Niveaux

Sont autorisés les niveaux suivants :

- deux niveaux pleins
- un niveau sous combles
- un niveau en sous-sol

Le rez-de-chaussée doit se trouver sur le niveau de la rue ou maximum 1,20m plus haut que le niveau de la rue. Un aménagement intérieur en « split-level » peut permettre une bonne insertion dans la topographie.

3.6. Toitures

Pour chaque lot, le tableau dans la partie graphique reprend les différents types de toiture, ainsi que les hauteurs maximales des constructions à la corniche, au faitage (pour la façade

principale) et à l'acrotère (en plus pour la façade arrière). Dans la zone constructible, les premiers 10m à partir de l'alignement obligatoire (avec une variation possible de +/-1m), seulement une toiture à doubles pentes (toit en bâtière) sera autorisée, pour que les volumes s'intègrent mieux dans le tissu existant environnant. La pente maximale est de 40°, la pente minimale est de 25°.

Pour la façade principale, on entend par hauteur des constructions à la corniche et au faitage la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservant et le plan supérieur (isolation et revêtement de toiture inclus) de la toiture, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservant.

[Le présent PAP déroge, selon l'article 108bis \(1\) de la loi modifiée du 19 juillet 2004, à l'art.32 a. Une toiture plate est autorisée sur la façade arrière, sur le corps ajouté entier.](#)

A l'arrière de la zone constructible, en ce qui concerne le corps ajouté, celui-ci est à couvrir par une toiture plate. La hauteur de cet acrotère ainsi que la hauteur de la corniche côté jardin est à mesurer à partir du niveau naturel sur la façade arrière, au milieu de la façade arrière (voir coupes sur partie graphique). Pour l'acrotère, la hauteur maximale de corniche peut être augmentée de 50cm maximum pour permettre une toiture plate végétalisée avec une couverture minimale de 15cm de terre végétale. La toiture plate doit avoir une pente inférieure à 10°.

La toiture plate sur la façade arrière de la construction principale (sur le corps ajouté), la toiture plate de la remise de jardin ainsi que la toiture plate du garage doivent être couvert par une toiture végétalisée pour favoriser l'infiltration et l'évaporation de l'eau de pluie.

La toiture plate sur la façade arrière de la construction principale (sur le corps ajouté) peut aussi être utilisée partiellement comme toiture terrasse avec un maximum de 16 m², avec un revêtement perméable. Alors le garde-corps non-massif, métallique ou en verre, peut dépasser le niveau des acrotères, ne dépassant pas une hauteur maximale de la construction (garde-corps inclus) de 8,50m.

Sur la façade principale, les lucarnes ne sont pas possibles. Sur la façade arrière, la corniche peut être interrompue une seule fois, sur une longueur maximale de la moitié de la longueur de la même façade.

[Le présent PAP déroge, selon l'article 108bis \(1\) de la loi modifiée du 19 juillet 2004, à l'art.32 d. La largeur de la lucarne sur la façade arrière ne peut dépasser la moitié de la largeur de la même façade.](#)

La cote d'altitude de la corniche pour cette interruption ne peut dépasser celle de la corniche principale de plus de 2m (7,50 + 2,00 = 9,50m).

Les ouvertures de toiture dans le plan de la toiture (fenêtre rampante) sont possibles, mais maximum deux tailles différentes par pan de toiture sont admissibles.

Sur les pignons, la toiture peut dépasser au maximum 10cm. Sur les corniches, le dépassement maximum est de 30cm.

3.7. Panneaux solaires (thermiques et photovoltaïques)

Les panneaux solaires sont autorisés sur toutes les toitures.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés sur la façade principale.

3.8. Emplacements voitures et accès carrossables

Minimum deux emplacements voitures par logement sont obligatoires.

Les emplacements voitures intérieures sont à prévoir dans un garage se trouvant dans le recul latéral, au niveau de la rue.

[Le présent PAP déroge, selon l'article 108bis \(1\) de la loi modifiée du 19 juillet 2004, à l'art.37. Le garage est aussi obligatoire dans le recul latéral pour les deux maisons jumelées.](#)

Le nombre de portes de garages est limité au maximum à deux. La pente d'accès au garage présente un maximum de 5%. L'accès pour voitures vers les maisons se fera par un accès de 6.00 m de largeur au maximum. A noter qu'aucun portail ne pourra bloquer cette entrée.

Les emplacements extérieurs sont permis uniquement sur la surface définie dans la partie graphique. Cette surface dans la partie graphique représente un maximum. Un revêtement perméable est à favoriser pour garantir une infiltration maximale de l'eau de pluie sur le terrain.

Si un local pour une profession libérale est prévu, un emplacement supplémentaire est à prévoir par tranche de 30m² de surface nette.

Les deux emplacements principaux peuvent se situer un derrière l'autre, l'emplacement supplémentaire doit être accessible librement et ne pas bloquer l'accès des autres emplacements.

Les espaces privés dans les reculs avant sont à aménager en harmonie avec les matériaux employés pour l'espace rue.

3.9. Aménagements des espaces extérieurs privés

Les espaces extérieurs privés, c'est-à-dire les surfaces non couvertes par des constructions, peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que des chemins réalisés avec des matériaux perméables ou des terrasses non couvertes sur plots, des escaliers extérieurs ou d'autres surfaces non closes dans les zones définies par « espace extérieur pouvant être scellé » (surface grise) dans la partie graphique du présent PAP. Néanmoins la surface totale maximale pouvant être scellée est indiquée dans les tableaux de la représentation schématique du mode et du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique et ne peut être en dehors des surfaces indiquées. Tous les revêtements doivent être perméables à un certain pourcentage pour que l'eau puisse s'infiltrer dans le sol et un minimum d'eau de pluie sera versé dans le canal des eaux mixtes.

Les espaces devant la maison et le garage, doivent être traités dans les mêmes teintes, de préférence aussi dans le même matériel que le revêtement de l'espace public cédé et aménagé.

Les équipements techniques du style pompe à chaleur, ventilation, sont possibles sur cette surface grise, mais exclusivement sur la façade arrière. Ils sont proscrits à proximité des pièces de vie, chambre à coucher pour éviter la pollution visuelle par ces équipements et d'éviter les nuisances sonores. Les bouches d'aération sont à installer de manière discrète.

3.10. Aménagements de l'espace vert privé

La mise en place de piscines ou bassins non couverts est autorisée dans les espaces verts privés, c'est-à-dire les surfaces vertes dans la partie graphique du présent PAP sous condition d'observer un recul sur les limites cadastrales de 1,90m et que leurs équipements techniques enterrées soient réalisés de façon à ne pas causer de nuisances sonores.

Dans la marge de reculement avant, il faut prévoir un minimum de 40% de surface végétalisée. Les jardins de rocailles ne sont pas permis.

3.11. Modelage du terrain privé (remblais/déblais)

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 0,50 m vers le haut ou le bas.

3.12. Murs, clôtures et haies sur limites et plantations

Les clôtures sur les limites entre deux parcelles privées peuvent être réalisées sous forme de haies taillées. Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur la limite de deux parcelles privées. Les haies taillées accusent une hauteur maximale de 1,80m par rapport au terrain remodelé.

Les limites de propriété postérieures pourront être clôtures par des haies d'une hauteur maximale de 1,80m.

Des grillages en supplément des haies peuvent être posés :

- sur les limites entre deux lots privatifs
- ou bien à distance de 0,6m de la limite vers le domaine public pour le lot 5 coté chemin piéton. Ici la haie est obligatoire, une interruption est possible pour former un accès au jardin à partir du chemin piéton existant. La haie est à planter entre la limite de terrain et le grillage.

Les bâches et nattes synthétiques en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

3.13. Constructions jumelées

Les constructions jumelées (constructions principales) doivent s'adopter aux constructions auxquelles elles sont adossées pour ce qui est de la pente de la toiture, du jeu entre les pleins et les vides ainsi la structure de la façade afin que les maisons jumelées forment un ensemble harmonieux du point de vue architectural.

Les matériaux et couleurs des façades, toitures et des revêtements des accès doivent être en harmonie avec ceux du voisin jumelé.

Concernant la hauteur, les constructions jumelées (constructions principales, garages et remises de jardin) doivent respecter la hauteur de corniche ou de l'acrotère de la construction jumelée déjà construite ou bien représenter une différence de hauteur de minimum 0,50m et maximum 1m.

3.14. Remises de jardin

Le présent PAP déroge, selon l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004, à l'art.36. Des remises de jardin sont à implanter selon la partie graphique sur la limite latérale en ce qui concerne les lots 1,2,4 et 5 pour former une unité avec la remise de jardin avoisinante. Concernant le recul arrière, l'alignement obligatoire de la remise de jardin est à respecter.

4 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

4.1. Cession

7,53% des terrains, soit 2,30a sont cédés à la commune. Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

4.2. Matériaux, mobilier urbain et plantations

Le domaine public peut être précisée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la commune de Wormeldange et/ ou toute autre administration de l'Etat concernée.

Le matériel à employer sur la placette doit différer de l'espace rue. Un revêtement majoritairement minéral en pavés en béton de teinte claire est à prévoir. A certains endroits des joints ouverts sont à prévoir permettant l'infiltration des eaux de pluies et une verdure spontanée.

Le muret prévu sur deux côtés des emplacements publics est à prévoir en béton apparent et a une hauteur maximale de 1m.

Le mobilier urbain est à définir lors de l'élaboration du projet d'exécution. Il vaut veiller à ce que la placette puisse être utilisée multi-fonctionnellement, comme lieu de rencontre, aire de jeux, aire de repos, stationnement de vélos.

Les éléments techniques, les armoires de concessionnaires (CREOS, PT...) doivent être implantés lors du projet d'exécution du présent PAP. Deux lampadaires doivent être déplacés de 1,20m respectivement de 1,80m.

Les arbres seront implantés directement sur la placette, leur emplacement sera précisé dans le cadre de la mise en œuvre de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimal. Des arbres indigènes sont à favoriser.

Etabli à Wormeldange, le 09.08.2019

Modifications faits le 17.01.2020

Monika Engler

Ing. dipl. arch.