

# Projet d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Commune de Wormeldange  
Wormeldange-Haut

"Wéngertswee" SD W4

VU ET APPROUVÉ  
pour être annexé à sa délibération  
n° 2024-11-25-CC-03

Le conseil communal

PARTIE ECRITE  
PARTIE GRAPHIQUE



*[Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'B. Bou', 'M. J.', and others.]*

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Adapté suite à l'avis de la cellule  
novembre 2024

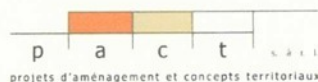
pour le compte de  
Chamar SA

Chamar SA  
1 rte Erpeldange  
L - 9224 Diekirch

#### Elaboré par:

##### pact s.à r.l.

58 rue de Machtum  
L-6753 Grevenmacher  
Tél: 26 45 80 90  
Fax: 26 25 84 86  
Email: mail@pact.lu



#### En collaboration avec:

Thillens & Thillens architecture  
143, route de Luxembourg  
L-9125 Schieren

T 27 80 37 – 1



#### Grevenmacher, le 14 novembre 2024

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 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.*

**Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.**

**La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Wormeldange sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.**

## Table des matières

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal</b>	<b>4</b>
<b>3. Mode d'utilisation du sol.....</b>	<b>4</b>
<b>4. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	4
4.2. Les hauteurs des constructions.....	5
4.3. La forme des toitures.....	5
4.4. Le modelage du terrain avec indication des tolérances .....	5
4.5. Les emplacements de stationnement .....	5
<b>5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>6</b>
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	6
5.2. Les accès .....	6
5.3. Les murs et clôtures .....	6
5.4. La couleur et l'emploi des matériaux.....	7
5.5. Superstructures et installations techniques.....	8
<b>6. Partie graphique .....</b>	<b>8</b>

Référence: 19955/4C  
 Le présent document appartient à ma décision  
 d'approbation du: 03/02/2025  
 Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden



## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

## 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP, la surface totale du PAP s'élève à 15,97 ares.

Les fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à 0 ares, ce qui correspond à 0 % de la surface totale du projet.

## 3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP est réservé aux logements de type maison unifamiliale avec logement intégré.

Y sont également admis des activités de service et profession libérale à condition que le local professionnel soit situé à l'intérieur de la construction principale.

La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum par lot.

## 4. Degré détaillé d'utilisation du sol

### 4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Sur la partie graphique du PAP, les reculs par rapport aux limites des lots priment sur les dimensions indiquées pour les limites de surfaces constructibles.

#### ELEMENTS EN SAILLIE

Tous les éléments en saillie sont à réaliser à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles* à l'exception des :

Auvents et pergolas

- Les auvents et les pergolas peuvent couvrir toute la terrasse sous condition de s'intégrer dans l'ensemble bâti.
- Ils peuvent être fermés sur deux cotés au maximum par des éléments opaques. Ils ne doivent pas être fermés du côté avant.

#### DEPENDANCES

##### GARAGES / CARPORTS

Les garages ou carports peuvent être implantés à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* respectivement à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

##### ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS SIMILAIRES

A l'arrière des constructions principales, les dépendances isolées d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 mètres carrés sont autorisées dans les reculs latéraux et postérieurs sous condition de respecter un recul minimum de 1,90 mètre par rapport aux limites postérieure et latérales. Toutefois, si la construction principale est implantée sans recul sur au moins une des limites latérales, les dépendances accolées d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 20 mètres carrés sont autorisées à être implantées sans recul sur la/les limites latérales concernées.

L'aménagement de piscines non couvertes, de jacuzzis, d'étangs et d'autres installations similaires est autorisé sur tous les côtés. Un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites est à respecter.

#### **4.2. Les hauteurs des constructions**

##### **CONSTRUCTIONS PRINCIPALES ET GARAGES / CARPORTS**

La hauteur des constructions principales et des garages ou carports est la différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la construction, et l'intersection du plan du toit et du plan de la façade donnant sur rue.

Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

##### **GARAGES / CARPORTS**

Pour tous les garages ou carports, la hauteur totale ne doit pas excéder 3,50 mètres par rapport au point de référence de la construction principale.

##### **ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS SIMILAIRES**

La hauteur maximale des dépendances est mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé :

- la hauteur maximale à la corniche est fixée à 3 mètres ;
- la hauteur maximale au faîte est fixée à 4 mètres ;
- la hauteur maximale hors-tout d'une dépendance à toit plat est fixée à 3,50 mètres.

#### **4.3. La forme des toitures**

Les toitures plates doivent être réalisées comme toiture végétalisée avec des épaisseurs de substrat de minimum 10 cm, hormis si une terrasse accessible y est aménagée.

##### **DEPENDANCES**

##### **GARAGES / CARPORTS**

La toiture d'un garage ou d'un car-port doit être plate (max. 5°).

Les terrasses en toiture et les toitures vertes sont autorisées.

##### **ABRIS DE JARDIN ET CONSTRUCTIONS SIMILAIRES**

Les abris de jardin et constructions similaires sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates. Les toitures vertes sont autorisées.

#### **4.4. Le modelage du terrain avec indication des tolérances**

##### **Remblai et déblai**

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

#### **4.5. Les emplacements de stationnement**

Le minimum de nombre d'emplacements de stationnement est repris suivant le PAG de la commune de Wormeldange en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation de bâtir.



## 5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

### 5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

Les espaces libres en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses, des piscines non couvertes, des étangs et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.).

Les espaces pouvant être scellées indiquées dans la partie graphique sont à titre indicatif et pourront être adaptés dans les espaces verts privés sous le respect de la surface maximale pouvant être scellée indiquée pour le lot.

Les bâchages, lestages minéraux et le gazon artificiel sont interdits sur les abords donnant sur la voie publique.

Cependant, dans les reculs antérieurs et latéraux, l'aménagement d'espaces minéraux est autorisé pour les accès y compris les socles, les seuils, les escaliers et les cheminements piétons ainsi que pour les emplacements de stationnement et les terrasses.

### 5.2. Les accès

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à 7% (sept pour cent), mesurées sur l'axe de la rampe, à partir de la limite de propriété jusqu'à l'entrée du garage.

### 5.3. Les murs et clôtures

#### Limites latérales entre domaines privés

Les limites latérales entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des écrans brise-vue, par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées.

Les matériaux et teintes des murets et clôtures doivent, d'un point de vue esthétique, s'intégrer au paysage et au site. L'usage de matériaux naturels en pierre jaune (maçonnerie traditionnelle, maçonnerie en pierres sèches, gabions) ou d'enduits traditionnels est de rigueur.

Sur les lots 5 et 6, le long du mur de soutènement avec les lots 1,2 et 3, une haie indigène respectivement non invasive et adaptée aux conditions stationnelles est à planter.

#### Clôtures légères ou ajourées

La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,50 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.

#### Clôtures massives ou opaques

- Murets
  - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 1,00 mètre.
  - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur cumulée totale de 1,50 mètre.
  - A l'exception des murs de soutènement et des murets, toute construction de clôture massive sous forme d'un mur est interdite.
- Brise-vues
  - Les brise-vues en bandes PVC ou autres matières synthétiques sont interdites.
  - Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 2,50 mètres par rapport à la limite latérale.
  - Leur hauteur est limitée à 2 mètres mesurée par rapport au terrain aménagé.
  - Dans le cas de murs de soutènement surmontés d'un écran brise-vue la hauteur cumulée totale mesurée par rapport au terrain aménagé ne peut dépasser 2 mètres par rapport au terrain aménagé.
  - Leur longueur est limitée à 6 mètres sur chaque côté.
  - Les brise-vues installés sur les toitures-terrasses et les balcons ne sont pas concernés par les présentes dispositions.

Les garde-corps en acier inoxydable brillant, les garde-corps constitués de panneaux pleins ou de panneaux vitrés de teintes foncés sont interdits.

Du côté avant toutes formes de clôtures et de brises-vues sont interdites à l'exception des murs de soutènement indiqués sur la partie graphique et décrites ci-après.

### **Murs de soutènement**

#### Murs de soutènement sur les lots et en limite avec les lots voisins

Afin de permettre une transition avec le terrain naturel existant respectivement aménagé sur les lots 5 et 6, respectivement la parcelle adjacente au nord du lot 1, des murs de soutènement, garde-corps non compris, d'une hauteur maximale de 2,50 mètres par rapport au terrain aménagé sont admissibles sur les lots 1, 2, 3 et 4, tels qu'indiqués sur la partie graphique du présent PAP.

Les autres murs de soutènement dans le recul avant sont admissibles jusqu'à une hauteur maximale de 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain aménagé au niveau du rez-de-chaussée / du sous-sol (axe rue), garde-corps non compris. Elles peuvent être réalisées avec un escalier pour accéder depuis l'espace d'entrée au rez-de-chaussée vers l'espace jardin au niveau du premier étage.

Ces murs de soutènement peuvent être réalisées de matériaux naturels en pierre jaune (soit en maçonnerie traditionnelle, soit en maçonnerie en pierres sèches, soit en gabions) ou d'enduits traditionnels respectivement en béton vu conféré d'une teinte et/ou d'une texture à l'aide d'un coffrage, voire en éléments de béton préfabriqués en « L ». La finition des murs de soutènement est restreinte à un maximum de 3 choix différents.

#### Murs de soutènement le long du Wéngertswee

Le mur existant devant les lots 3 et 4 est à conserver pour les parties qui ne sont pas nécessaires pour aménager les accès des lots et sont à optimiser pour les lézards des murailles.

Le mur projeté devant les lots 1 et 2 est admissible sur une hauteur maximale de 3,50 mètres à partir du niveau de la rue, garde-corps non compris, et à réaliser de manière à représenter un habitat pour les lézards des murailles (similaire au mur existant).

Des éventuels garde-corps implantés sur les murs de soutènement donnant vers le Wéngertswee sont à positionner avec un retrait d'au moins 30cm par rapport au mur extérieur.

## **5.4. La couleur et l'emploi des matériaux**

### **CONSTRUCTIONS PRINCIPALES**

#### **Façades**

Les types de façade suivants sont autorisés :

- enduits de façade (minéraux, organiques, siliconés) ;
- bardages en bois de teinte naturelle ;
- bardages et parements d'apparence mate ;
- pierres naturelles et plaques minéralisées
- socles en pierres de la région ;
- façades végétalisées.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts ;
- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.) ;
- l'emploi de plus de deux couleurs distinctes pour les enduits de façades, exceptés les socles et modénatures ;
- l'emploi de parements de carrelages.

Les couleurs admissibles pour les façades (dans le système NCS ou autre système similaire) sont définies par les prescriptions correspondantes de la partie écrite du PAP « quartier existant » en vigueur.



## Toitures

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit.

Les toitures plates peuvent être aménagées en toiture-terrasse, toiture-jardin ou toiture végétale, à l'exception de la toiture plate de l'étage en retrait qui ne peut être aménagée qu'en toiture végétale.

## DEPENDANCES

- Pour la couverture des toitures à pente (un ou deux versants), ne sont autorisées que l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle, de tuiles de teinte uniforme rouge ou noires mates et de zinc prépatiné de teinte gris moyen ou anthracite, le cuivre et les tôles de couleur gris foncé, ainsi que de pierres naturelles et plaques minéralisées

Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit à l'exception des panneaux solaires.

### 5.5. Superstructures et installations techniques

#### Superstructures

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation, les superstructures des constructions telles les cabanons d'ascenseurs et les équipements de conditionnement d'air, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit, établi à 30° de l'acrotère.

#### Antennes et récepteurs paraboliques

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable à la vue depuis la voie publique. L'installation en façade donnant sur la voie publique n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

Les antennes et récepteurs paraboliques doivent être de teinte mate et s'apparenter aux tons de la façade ou de la toiture sur laquelle ils sont montés.

#### Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture.

Les panneaux photovoltaïques en toiture doivent épouser la pente de la toiture et être disposés par formes simples et régulières. Ils doivent être de teinte mate (anti-réfléchissants) et de couleur/type « full black ».

Il est admis d'augmenter la pente des capteurs et panneaux solaires dans le cas de toitures plates, ceci jusqu'à 35° par rapport à l'horizontale.

#### Appareils techniques

Les appareils techniques, tels que pompes à chaleur, appareils de ventilation et de climatisation et puits canadiens sont à installer du côté avant dans l'espace des entrées des constructions, en façade arrière ou en toiture, à condition de garantir une distance de 3 mètres par rapport aux limites de propriété. Leur installation à l'avant des constructions ou dans le recul latéral est interdite.

## 6. Partie graphique