

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER

N° 71.....

LIEU-DIT « NËTTEL RATT »

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

RUE DES VIGNES À AHN

Wormeldange, le 19.11.2020
Le Conseil Communal

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MODIFIÉ SELON AVIS 18804/4C

COMMUNE :

WORMELDANGE

PARCELLE :

N° 1983/5302

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :

JAQUELINE HIPPERT
21, RUE MECKENHECK
L-3321 BERCHEM

PROPRIÉTAIRE :

JAQUELINE HIPPERT

DATE :

10 AVRIL 2020

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

Référence: 18804/4C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 22/02/2021

La Ministre de l'Intérieur


Tina Bofferding

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
NOUVEAU QUARTIER LIEU-DIT « NËTTEL RATT »
À AHN

PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE

| | |
|--|----------|
| A. GENERALITES | 3 |
| ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT | 3 |
| ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES | 3 |
| ART A.3 TOPOGRAPHIE | 3 |
| ART A.4 AFFECTATIONS | 3 |
| ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES | 3 |
| ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS | 5 |
| ART A.7 DEROGATIONS | 5 |
| B. MAISON PLURIFAMILIALE | 5 |
| ART B.1 IMPLANTATION | 5 |
| ART B.2 NIVEAUX | 6 |
| ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS | 6 |
| ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES | 6 |
| ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE) | 6 |
| C. ANNEXE - PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE | 7 |





A. GENERALITES

ART A.1 BUT ET PORTEE DU REGLEMENT

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général. Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent plan d'aménagement particulier, dans la mesure où elles dérogent à celles inscrites au plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses de la commune de Wormeldange, priment et remplacent ces dernières qui restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

ART A.2 PRECISION POUR L'UTILISATION DES DOCUMENTS GRAPHIQUES

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

ART A.3 TOPOGRAPHIE

A.3.1 COURBES DE NIVEAUX

- Les courbes de niveaux du terrain existant sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés noirs (terrain existant). Ces courbes de niveaux correspondent à la morphologie actuelle du terrain, avant-projet.
- Les courbes de niveaux du terrain remodelé sont indiquées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier par des pointillés rouges (terrain remodelé). Ces courbes de niveaux définissent la morphologie projetée du terrain, et les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour les parcelles privées.

ART A.4 AFFECTATIONS

Le projet d'aménagement particulier prévoit la construction suivante:

- 1 maison plurifamiliale, qui prévoit un maximum de 6 logements de type collectif.

Au sein du lot des professions libérales pourront être autorisées.

ART A.5 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PRIVES

A.5.1 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- deux emplacements pour véhicules automobiles par unité de logement collectif





A.5.2 ACCES CARROSSABLE

L'accès carrossable doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. L'accès doit être aménagé de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétons.

A.5.3 MATERIAUX DE FAÇADES

Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés ou peuvent être imposés. Les couleurs admises pour les façades enduites, définies dans le système NCS, sont énumérées en annexe.

Toute couleur ne figurant pas sur cette annexe ne pourra être autorisée que par exception, et encore sous condition qu'elle s'apparente aux tonalités des couleurs relevées sur l'annexe et que la commission des bâtisses aura été entendue en son avis. A cet effet un échantillon de taille 30x30cm est à présenter.

Pour les façades enduites, au maximum deux teintes différentes sont autorisées par ensemble construit.

Sont interdits :

- les revêtements de façade en carrelage, en brique de parement, en matériaux plastiques et en tôles
- les façades décapées de leur enduit (pierres apparentes)
- tout matériau brillant, réfléchissant, de teinte trop sombre ou trop criarde
- l'installation de capteurs solaires en façade sur rue (façade principale)

Sont également interdits les types de maisons étrangères à la région, telles que « chalet suisse », « blockhaus canadien ».

A.5.4 PLANTATIONS DANS LES ESPACES VERTS PRIVES

Seules sont autorisées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

A.5.5 MATERIAUX DE REVETEMENTS EXTERIEUR

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

A.5.6 CLOTURES, HAIES, MURETS, PALISSADES

Les murs et clôtures à créer, - y compris, les teintes, matériaux— bordant les voies privées ou publiques, sont soumis à l'autorisation du bourgmestre.

Les parcelles peuvent être clôturées par des socles ou des murets. Les socles et murets érigés en limite du domaine public (façade sur rue) ne peuvent dépasser de 1,00 m le niveau du trottoir. La hauteur des haies vives ou grillages ne peut dépasser de plus de 1,50 m le niveau du domaine public. Les murs de soutènement sont en pierres naturelles du pays, en béton "L" de couleur grise, gabions, enduit d'un crépis, plaquettes de parement, ou similaire. Ils peuvent, en outre, faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique. L'emploi de bac à fleurs en béton préfabriqué et empilable est interdit pour la construction de murs de soutènement.

Lorsque la destination du terrain le justifie et/ou pour des raisons de sécurité, il est admis des clôtures plus hautes sous réserve que celles-ci ne soulèvent pas d'objection d'ordre esthétique ou de sécurité de la circulation.





Les murs, clôtures et plantations sur les limites latérales ou postérieures sont soumis aux prescriptions du Code Civil.

ART A.6 REGLEMENTATION POUR LES ESPACES PUBLICS

A.6.1 GENERALITES

L'aménagement d'espaces publics, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Le lotisseur se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes¹ pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, de l'aire de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément les équipements et infrastructures publics.

A.6.2 CESSION AU DOMAINE PUBLIC

Le présent projet d'aménagement ne prévoit aucune cession de fonds au domaine public.

ART A.7 DEROGATIONS

Conformément à l'article 108bis, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent règlement soumet à dérogation :

- Art. 32. Toitures

du Plan d'Aménagement Général de la commune de Wormeldange.

En conséquence, pour le présent projet d'aménagement particulier, les prescriptions suivantes sont à respecter:

- A.5.5 Matériaux de revêtements extérieur
- B.4 Forme, pente et orientation des toitures

B. MAISON PLURIFAMILIALE

ART B.1 IMPLANTATION

Les limites maximales de surface constructible sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les profondeurs (minimales et/ou maximales) sont précisées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

Les distances de recul minimales (antérieures, postérieures et latérales) des constructions sont fixées dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (cf. partie graphique).

¹ Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Administration Communale de Wormeldange, et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures.





ART B.2 NIVEAUX

La partie graphique du projet d'aménagement particulier précise pour chaque lot les nombres de niveaux suivants :

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

- II + 1R + 1S définissant 2 niveaux pleins + 1 niveau en retrait+ 1 niveau en sous-sol ;

Le niveau fini du premier niveau plein (I) peut être supérieur du niveau de l'axe de la voie desservante de :

- 1,00 mètre au maximum

ART B.3 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

La hauteur à l'acrotère est de :

- 7,50 mètres maximum

Sur les terrains en pente ou sur talus, les hauteurs maximales et minimales admissibles de la construction sont mesurées au milieu de chaque façade, à partir du niveau naturel du sol. Le niveau naturel du sol est le niveau du sol avant rehaussement, déblaiement, remblaiement ou autre modification.

Afin de garantir une intégration harmonieuse dans le terrain naturel, de faibles augmentations des hauteurs maximales admissibles (+/- 1,00 m) du côté aval et des hauteurs minimales admissibles (+/- 1,00 m) des hauteurs amont des constructions peuvent être admises, si la pente du terrain naturel dépasse 12%.

La pente du terrain naturel est mesurée au niveau de la zone d'implantation de la construction projetée (profil en long, profil en travers).

Dans tous les cas, les hauteurs des constructions doivent suivre la pente du terrain naturel et s'intégrer harmonieusement dans le site.

Dans le cas de la nécessité avérée de constituer un remblai (par exemple pour raccorder le niveau des pièces du logement au terrain naturel) le niveau fini du remblai ne dépassera jamais le niveau de la voie desservante.

Les travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte, sont interdits.

ART B.4 FORME, PENTE ET ORIENTATION DES TOITURES

CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE

Les toitures des constructions seront définies

- à toiture plate (tp). Celles-ci devront être végétalisées, mais ne pourront être aménagées comme toiture-terrasse.

ART B.5 ABRI DE JARDIN (NON SPECIFIE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE)

Des abris de jardin d'une surface totale inférieure ou égale à 16 m² et d'une hauteur hors tout inférieure ou égale à 3 m de hauteur sont tolérées en dehors de la bande de construction au fond des parcelles dans les limites postérieures et latérales sous condition de garder un recul de 1,90 m sur lesdites limites.

Les abris de jardin ne peuvent pas être adjacents aux constructions existantes. Ces abris de jardin ne pourront en aucun cas servir à l'habitation ni à l'installation d'un garage ou d'un atelier. Elles seront réservées essentiellement à l'entreposage de bois ou de matériel de jardinage.



C. ANNEXE - PALETTES DES COULEURS DE FAÇADE

BLANC-CASSÉ

NCS S 0500-N
NCS S 0502-Y
NCS S 0502-Y50R
NCS S 0505-Y10R
NCS S 0505-Y20R
NCS S 0505-Y30R
NCS S 0505-Y40R
NCS S 0603-G80Y
NCS S 0804-G60Y
NCS S 0804-Y30R
NCS S 1000-N
NCS S 1002-B
NCS S 1002-R
NCS S 1002-Y
NCS S 1002-Y50R
NCS S 1005-Y10R
NCS S 1005-Y40R
NCS S 1005-Y50R
NCS S 1005-Y60R
NCS S 1005-Y70R

OCRE

NCS S 0510-Y10R
NCS S 0510-Y20R
NCS S 0510-Y30R
NCS S 0515-Y20R
NCS S 1010-Y10R
NCS S 1010-Y20R
NCS S 1015-Y10R
NCS S 1015-Y20R
NCS S 1015-Y40R
NCS S 1020-Y10R
NCS S 1020-Y20R
NCS S 2020-Y10R
NCS S 2020-Y20R

BEIGE

NCS S 0505-Y20R
NCS S 0507-Y40R
NCS S 0804-Y50R
NCS S 0907-Y10R
NCS S 1005-Y10R
NCS S 1005-Y20R
NCS S 1010-Y10R
NCS S 1010-Y40R
NCS S 1510-Y10R
NCS S 1510-Y20R
NCS S 1510-Y30R
NCS S 1510-Y40R
NCS S 1510-G90Y
NCS S 2005-Y10R
NCS S 2005-Y40R
NCS S 2010-Y20R
NCS S 2010-Y30R
NCS S 2010-Y40R
NCS S 3010-Y40R

VERT

NCS S 1010-Y
NCS S 1010-Y10R
NCS S 1510-G90Y
NCS S 1515-G90Y
NCS S 2005-G60Y
NCS S 2005-G90Y
NCS S 2005-Y10R
NCS S 2010-G70Y
NCS S 3005-G50Y
NCS S 3005-G80Y
NCS S 3010-Y10R
NCS S 4010-G90Y

GRIS CHAUD

NCS S 1005-G60Y
NCS S 1502-Y50R
NCS S 1505-Y
NCS S 2002-R
NCS S 2002-Y50R
NCS S 2005-G40Y
NCS S 2005-G90Y
NCS S 3005-Y20R

GRIS FROID

NCS S 1502-G50Y
NCS S 1500-N
NCS S 2000-N
NCS S 2002-Y
NCS S 2500-N
NCS S 2502-R
NCS S 2502-Y
NCS S 3000-N
NCS S 3502-Y

BLEU

NCS S 0502-B50G
NCS S 1010-R80B
NCS S 1510-R80B
NCS S 2002-G50Y
NCS S 2005-B80G
NCS S 3005-B80G

ROUGE

NCS S 0510-Y80R
NCS S 0907-Y50R
NCS S 1010-Y50R
NCS S 1010-Y60R
NCS S 1020-Y50R
NCS S 1020-Y70R
NCS S 1510-Y50R
NCS S 1510-Y60R
NCS S 1515-Y40R
NCS S 2010-Y40R
NCS S 2010-Y60R
NCS S 2020-Y60R
NCS S 2030-Y70R
NCS S 3010-Y50R
NCS S 3020-Y60R
NCS S 3020-Y70R

PIERRE

NCS S 1015-Y20R
NCS S 1505-Y10R
NCS S 1510-G90Y
NCS S 2005-G90Y
NCS S 2010-Y10R
NCS S 2010-Y30R
NCS S 3005-Y50R
NCS S 3010-Y10R
NCS S 3010-Y20R
NCS S 3010-Y40R
NCS S 4005-Y50R
NCS S 4010-Y50R
NCS S 4020-Y70R
NCS S 5500-N