

PAP NQ « RUE DU CIMETIÈRE »

## Partie écrite



Commune de Jungerlinster Rue du Cimetière L- 6171 Godbrange

Luxembourg, le 3 juillet 2024.

Modifié le 13 septembre 2024 suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation 19943/27C du 20 août 2024.

## Maître d'ouvrage

Monsieur et Madame Camille WURTH-IRRTHUM  
14, rue du Cimetière  
L- 6171 Godbrange

## Maîtrise d'œuvre



98, rue du Grünwald • L-1912 LUXEMBOURG  
Tél.: (+352) 48 44 08 • Fax: (+352) 40 02 66  
E-mail: kneip@kneip-ing.lu

**danielle gherardi bureau d'architecte**



14 um beschelchen  
L 7670 reuland  
83 76 40 . 621 27 95 21

## SIGNATURES

Maître d'ouvrage	Urbaniste
<b>M. et Mme Camille WURTH-IRRTHUM</b>	<b>KNEIP INGÉNIEURS-CONSEILS SÀRL</b>
Signature: M. Wurth 	Signature: Mme Valérie Bégué 
Mme Wurth-Irrthum 	


## TABLE DES MATIÈRES

---

1	Généralités .....	5
1.1	Préalable.....	5
2	Aménagement du domaine privé.....	5
2.1	Cession des fonds .....	5
2.2	Mode d'utilisation du sol.....	5
2.3	Type et nombre de logements .....	5
2.4	Nombre de niveaux et hauteurs des constructions.....	6
2.4.1	Hauteurs des constructions et niveaux de références .....	6
2.4.2	Modelage du terrain et indication des tolérances.....	6
3	Prescription supplémentaires définies par le PAP .....	6
3.1	Les toits et leur superstructures .....	6
3.1.1	Forme des toitures .....	6
3.1.2	Matériaux de couverture.....	6
3.1.3	Éléments et superstructures en toiture.....	7
3.2	Les façades.....	8
3.2.1	Les avant-corps.....	8
3.2.2	Les balcons.....	8
3.2.3	Les matériaux .....	8
3.2.4	Les terrasses.....	8
3.3	Les accès carrossables et les Emplacements de stationnement.....	9
3.3.1	Les accès carrossables.....	9
3.3.2	Les emplacements de stationnement.....	9
3.4	Aménagement des espaces extérieurs privés.....	9
3.4.1	Les espaces extérieurs pouvant être scellés .....	9
3.4.2	Les espaces verts privés.....	10
3.4.3	Les clôtures et murets .....	10
3.4.4	Les murs de soutènement .....	11
3.4.5	Les abris de jardin, constructions similaires et pergolas.....	11
3.4.6	Evacuation des eaux pluviales .....	11
3.4.7	Eclairage, enseignes et signalisation.....	12
3.5	Aménagement des espaces extérieurs publics.....	12
3.5.1	Aménagement connexe du domaine public dans le périmètre du PAP .....	12
4	Dispositions spéciales.....	13
4.1	Dispositions concernant les lots projetés.....	13
4.1.1	Morcellement du terrain N° 251/2186 situé en dehors du périmètre du PAP.....	13
4.1.2	Destination du Lot 8.....	13
4.2	Dispositions concernant les bâtiments existants.....	13
4.2.1	Bâtiments à démolir .....	13
4.2.2	Bâtiments existants.....	13

# 1 GÉNÉRALITÉS

---

## 1.1 PRÉALABLE

---

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « Rue du Cimetière » et fait référence au plan réglementaire **462-20-PG01 du 3 juillet 2024** appelé par la suite partie graphique. La partie écrite et la partie graphique sont indissociables.

# 2 AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

---

## 2.1 CESSION DES FONDS

---

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La superficie des fonds publics, telle que définie sur le projet d'aménagement particulier est de 5,49 ares, ce qui représente 14,22 % de la surface totale du projet.

## 2.2 MODE D'UTILISATION DU SOL

---

La surface constructible brute est majoritairement dédiée à l'habitation de caractère unifamilial.

Pour le lot 1, les activités commerciales et de profession libérale sont autorisées à condition que la surface construite brute de ces activités ne dépasse pas 220 m<sup>2</sup>.

Pour le lot 2 sont autorisées les activités de profession libérale à condition que les locaux professionnels soient situés à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface construite brute de ces activités ne dépasse pas 10 % de la surface construite brute et tout en ne dépassant pas 40 m<sup>2</sup> bruts.

Pour les lots 3 à 6 les activités de profession libérale ne sont pas autorisées.

Les dispositions du chapitre 1 article 1 du PAG relatives à la zone [HAB-1] sont d'application.

## 2.3 TYPE ET NOMBRE DE LOGEMENTS

---

L'aménagement d'un logement intégré est autorisé.

## 2.4 NOMBRE DE NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

---

### 2.4.1 Hauteurs des constructions et niveaux de références

Les hauteurs maximales autorisées des constructions sont indiquées en cote altimétrique par rapport au niveau de référence indiqué du présent PAP. Les hauteurs sont mesurées dans l'axe de la construction.

### 2.4.2 Modelage du terrain et indication des tolérances

Suivant les conditions techniques d'exécution du projet, l'altimétrie des courbes de niveau du terrain remodelé, telles que définies en partie graphique du PAP, peut accuser une certaine tolérance respectivement un ajustement d'une hauteur maximale de 0,75 mètre vers le haut ou vers le bas par rapport aux côtes d'altitude renseignées dans la partie graphique du PAP. Le remodelage du terrain doit toujours éviter une trop forte dénaturation du terrain existant et limiter les dénivelés, afin de garantir une viabilisation optimale et non contraignante du site.

## 3 PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DÉFINIES PAR LE PAP

---

### 3.1 LES TOITS ET LEUR SUPERSTRUCTURES

---

#### 3.1.1 Forme des toitures

Seules les toitures à deux versants et plates sont autorisées. Toute autre forme de toiture est interdite.

Les toitures plates sont à végétaliser obligatoirement sur 100% de la surface à l'intérieur des acrotères.

Elles ne peuvent pas être aménagées en terrasse accessible.

#### 3.1.2 Matériaux de couverture

Le matériau de couverture sera de couleur grise.

Pour les toitures à deux versants, sont autorisés les ardoises naturelles ou de ardoises solaires « photovoltaïques » plates et le zinc prépatiné.

L'utilisation de tuiles ondulées, émaillées ou vernissées, de cuivre et du chaume est interdite.

### 3.1.3 Éléments et superstructures en toiture

Sont autorisés en toiture à deux versants les souches de cheminée, les ventilations, antennes, anémomètres et panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont à installer parallèlement au plan de la toiture. Ils doivent être de couleur noire ou gris foncé. L'installation de panneaux de couleur bleue est interdite.

Les panneaux peuvent couvrir toute la surface de la toiture. Ils ne peuvent pas dépasser la couverture.

Le dépassement des cages d'ascenseur est autorisé dans le versant postérieur à condition de ne pas dépasser le niveau du faîte. La distance minimale au pignon de 1 m minimum est à respecter.

#### Les lucarnes et fenêtres rampantes

##### **Lot 1**

L'installation de lucarnes est autorisée pour le corps de bâtiment historique (partie sud). Les lucarnes sont interdites pour le corps de bâtiment perpendiculaire arrière (partie nord).

Les lucarnes doivent être entièrement incluses dans la toiture du bâtiment.

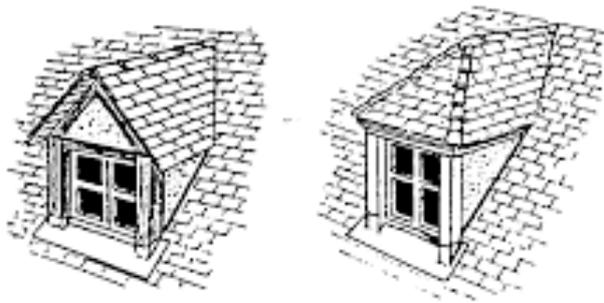
Sont autorisées :

- Les lucarnes à chevalet (couverture à 2 pentes avec fenêtre soit surmontée d'un fronton
- Les lucarnes à croupe (couverture à 3 pentes).

Les ouvertures des baies auront les dimensions suivantes :

largeur : min.: 0,60 m / max. : 0,80 m

hauteur . min.: 0,80 m / max. : 1,00 m



Lucarne à chevalet

Lucarne à croupe

L'installation de fenêtres de toit rampantes est autorisée pour le corps de bâtiment perpendiculaire arrière (partie nord), et interdite pour le corps de bâtiment historique (partie sud).

##### **Lot 2**

L'installation de lucarnes est autorisée.

L'installation de fenêtres de toit rampantes est autorisée.

**Lots 3, 4, 5 et 6**

L'installation de lucarnes est interdite en façade principale. L'installation de lucarnes est autorisée en façade arrière.

L'installation de fenêtres de toit rampantes est autorisée, dans tous les cas, sous condition

- d'être étudiée dans le cadre de la trame des panneaux photovoltaïques et/ou solaires
- d'être encastrée (utilisation d'un profil d'encastrement)

## 3.2 LES FAÇADES

---

### 3.2.1 Les avant-corps

Les avant-corps dépassant le gabarit indiqué dans la partie graphique ne sont pas autorisés.

### 3.2.2 Les balcons

Pour le **lot 1**, les balcons dépassant le gabarit indiqué dans la partie graphique sont autorisés uniquement en façade postérieures (nord-est) à condition que :

- Leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade.
- Qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales.

Pour les **lots 2-6**, les balcons dépassant le gabarit indiqué dans la partie graphique sont autorisés en façades postérieures à condition que :

- Leur saillie ne dépasse pas 1,50 m à mesurer à partir du plan de la façade.
- Qu'ils respectent un recul de 1,90 m sur les limites cadastrales latérales.

### 3.2.3 Les matériaux

Les matériaux utilisés ne doivent pas être brillants, ni miroitants.

Les façades, y inclus encadrements et socles) doivent avoir des teintes traditionnelles provenant de pigments minéraux et naturellement liées au contexte local et/ou aux teintes de la nature (exemple : blanc, beige, taupe, brun, vert etc.). Les teintes de façade telles que décrites dans l'Annexe II « Palette des teintes de façade \_Système NCS » du PAG de la commune de Junglinster sont autorisés. L'utilisation du blanc pur est interdite.

Les systèmes à bardage sont autorisés.

L'utilisation de bardages en matières plastiques est interdite.

Les panneaux ou systèmes photovoltaïques et/ou solaires en façade sont autorisés.

Les antennes sont interdites en façade.

### 3.2.4 Les terrasses

Les terrasses accolées aux bâtiments sont permises au niveau du rez-de-chaussée, respectivement rez-de-jardin de la construction dans les limites de la surface pouvant être scellée indiquée dans la partie graphique.

### 3.3 LES ACCÈS CARROSSABLES ET LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

#### 3.3.1 Les accès carrossables

Les accès carrossables sur les lots privés peuvent uniquement être aménagés sur les surfaces pouvant être scellées.

#### 3.3.2 Les emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement pour voitures est de deux (2) par logement. Pour le lot 1, le nombre de stationnement pour voitures pour l'activité commerciale est de 2 au minimum.

Nombre d'emplacements :

Lot	Nombre d'emplacements intérieurs autorisés dans le bâtiment	Nombre d'emplacements intérieurs autorisés dans la dépendance	Nombre d'emplacements extérieurs autorisés sur la parcelle
1	0	1	3
2	2	/	/
3	0	/	2
4	1	/	1
5	1	/	1
6	0	1	1

Les surfaces pouvant être dédiées au stationnement, identifiées comme telles sur la partie graphique du PAP, peuvent être recouvertes d'une superstructure légère végétalisée.

Elles peuvent être aménagées sous forme de carports à condition que:

- La hauteur totale ne dépasse pas 2,50 m
- La toiture soit plate et végétalisée
- Au maximum un seul côté soit fermé

### 3.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

Les espaces extérieurs privés, en dehors des surfaces scellées sont à aménager sous forme d'espace vert.

#### 3.4.1 Les espaces extérieurs pouvant être scellés

Les surfaces scellées des reculs antérieurs sont à revêtir par un pavé de couleur naturelle et claire.

### 3.4.2 Les espaces verts privés

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

L'aménagement de jardins rocheux/minéraux (Steinschüttungen) est interdit dans les marges de reculement avant.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les cheminements piétons d'une largeur maximale de 0,80 m, dans le respect de la surface maximale du scellement de sol autorisée, telle qu'indiquée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot dans la partie graphique du PAP. L'usage de revêtement en matériaux perméables est à privilégier.
- les constructions légères, tel qu'un abri de jardin sous respect des conditions énoncées dans l'article 3.4.5.
- les pergolas sous respect des conditions énoncées dans l'article 3.4.5.
- les murs et clôtures sous respect de l'article 3.4.3.
- les installations techniques de faible envergure.
- les lampadaires sous respect des conditions énoncées dans l'article 3.4.7.
- les emplacements poubelles.

### 3.4.3 Les clôtures et murets

Pour les lots 1, 2 et 6, les murets existants construits en dur existants peuvent être maintenus, réparés ou reconstruits. En cas de reconstruction l'emplacement et la hauteur sont obligatoirement à maintenir, leur largeur, hors fondations, peut être de 30 cm au maximum. La construction de nouveaux murets en durs en limites de propriété est interdite sauf comme mur de soutènement si nécessaire.

Pour les lots 3, 4 et 5, les murets construits en dur ne sont pas permis, sauf comme mur de soutènement si nécessaire.

Sont permis en guise de clôtures:

- Clôtures végétales (haies, ...)
- « Stacketenzäun » (clôture en échelas châtaignier fendus)
- Les clôtures en grillage souple, de couleur vert foncé et gris foncé
- Les panneaux grillagés rigides de couleur vert foncé et gris foncé

Les clôtures et panneaux en grillages rigides doivent être avancées d'une haie plantée du côté du domaine public. Ces clôtures doivent donc être implantées avec un retrait de 80-100 cm de la limite de propriété sur domaine public.

Sont interdits :

- Les claustras sauf comme brise-vue entre terrasses jumelées
- Les clôtures occultantes sauf comme brise-vue entre terrasses jumelées
- Les clôtures en PVC

#### 3.4.4 Les murs de soutènement

Pour la construction de murs de soutènement sont autorisés les gabions remplis de pierres naturelles ou de blocs de pierres, les murs en pierres sèches équarries, les palissades et éléments en L préfabriqués de teinte naturelle, chaude et claire.

Le remplissage de gabions toute autre matière est interdit.

Les murs de soutènement en béton vu sont permis si les calculs statiques l'exigent et à condition de conférer une texture à la surface du béton à l'aide d'un coffrage.

#### 3.4.5 Les abris de jardin, constructions similaires et pergolas

La construction d'un abri de jardin ou construction similaire par parcelle est autorisée pour les lots 1,2,3,4,5, et 6, d'une surface constructible maximum de :

- 12 m<sup>2</sup> dont le côté le plus long aura au maximum 5,00 mètres pour les lots 1, 2, 5 et 6.
- 7 m<sup>2</sup> dont le côté le plus long aura au maximum 3,50 mètres pour les lots 3 et 4.

L'abri de jardin ne peut être implanté dans le recul antérieur. Il doit avoir un recul d'au moins 3,0 mètres par rapport à la construction principale et d'au moins 1,0 mètre sur les limites de la parcelle ou en limite avec l'accord du voisin réciproque.

Les abris de jardin seront en bois.

Les toitures sont plates et doivent être végétalisées. La hauteur maximale à l'acrotère est de 3,0 mètres. Cette hauteur est à mesurer entre la dalle au niveau du terrain naturel et l'acrotère.

Les abris de jardin ou autres dépendances ne pourront en aucun cas servir à l'habitation, à l'exercice d'une activité professionnelle ou au stationnement de voitures.

Les pergolas fixées sur la façade arrière ou latérale de la construction principale sous respect des conditions suivantes :

- les pergolas resteront ouvertes sur trois (3) côtés
- la surface couverte est de 20 m<sup>2</sup> maximum
- la hauteur maximale hors tout mesurée par rapport au terrain aménagé est de 3,00 m
- le recul latéral est de 3,00 m minimum, la pergola peut être implantés sur la limite de propriété à condition d'un accord par le propriétaire voisin.

#### 3.4.6 Evacuation des eaux pluviales

L'ensemble des surfaces du PAP est à assainir en réseau séparatif, c'est-à-dire avec un système des eaux pluviales distinct du système d'évacuation des eaux usées du PAP.

Un système ouvert de collecte des eaux pluviales (ex. : caniveau à grille, cunette, rigole ou équivalent) est à aménager sur chaque lot privé.

Une réutilisation sur site des eaux pluviales collectées est obligatoire pour un usage local (ex.: arrosage, nettoyage, bassin d'agrément, installations sanitaires, etc.).

### 3.4.7 Eclairage, enseignes et signalisation

L'éclairage est installé en respect avec la faune (chauve-souris, insectes...).

Pour le lot 1, une seule enseigne lumineuse est autorisée. Les enseignes lumineuses clignotantes ou animées sont interdites.

Pour tous les autres lots les enseignes lumineuses sont interdites.  
L'installation d'équipements publicitaires sur les toits est interdite.

## 3.5 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

---

### 3.5.1 Aménagement connexe du domaine public dans le périmètre du PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public sont précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Elles peuvent être ponctuellement adaptées lors de celles-ci.

#### Les revêtements de sol

La rue de desserte est à aménager en zone de rencontre (20 km/h).

Le stationnement des véhicules est interdit, sauf aux endroits signalés à cet effet.

Les surfaces publiques sont à revêtir par un pavé de couleur naturelle et claire.  
Les emplacements de stationnement doivent être réalisés dans un matériau perméable.

#### L'éclairage public

L'éclairage public est installé en respect avec la faune (chauve-souris, insectes...).

## 4 DISPOSITIONS SPÉCIALES

---

### 4.1 DISPOSITIONS CONCERNANT LES LOTS PROJETÉS

---

#### 4.1.1 Morcellement du terrain N° 251/2186 situé en dehors du périmètre du PAP

Dans le cadre du morcellement du terrain constituant le PAP, le morcellement du terrain N° 251/2186 est obligatoirement effectué suivant les indications de la partie graphique du présent PAP.

Ces parties morcelées à intégrer aux lots 3, 4 et 5 sont situées en zone verte et les dispositions de la réglementation y afférente sont de vigueur.

#### 4.1.2 Destination du Lot 8

La création du lot 8 sert à régulariser la situation d'implantation du bâtiment existant sur la parcelle 255/1564. Ce bâtiment empiète actuellement sur le terrain 251/2187, terrain constituant le PAP.

Le lot 8 doit obligatoirement être cédé ou vendu au propriétaire du terrain 255/1564.

### 4.2 DISPOSITIONS CONCERNANT LES BÂTIMENTS EXISTANTS

---

#### 4.2.1 Bâtiments à démolir

Les bâtiments existants indiqués « à démolir » dans la partie graphique du présent PAP sont à démolir obligatoirement avant la construction des infrastructures.

#### 4.2.2 Bâtiments existants

Le bâtiment existant sur le lot 1 est à maintenir.

L'annexe arrière, indiquée comme « bâtiment destiné à être démolie » dans la partie graphique du présent PAP, doit être démolie dans le cadre de la construction des infrastructures. Sa démolition n'est pas obligatoire, sauf sur les 3 premiers mètres. La construction d'une nouvelle dépendance se fera suivant les dispositions du présent PAP.

Les constructions peuvent être modifiées uniquement en cas de travaux d'amélioration énergétique et de valorisation de ce patrimoine de manière à leur conférer un nouvel usage.

Les isolations des façades et de la toiture peuvent dépasser le gabarit de 30 cm au maximum.

Le bâtiment existant sur le lot 2 est soit maintenu, soit démoli.

- En cas de maintien :

La construction existante ne peut subir des transformations qu'à condition que ces travaux respectent les dispositions du présent PAP. Dans ce cas uniquement les isolations des façades et de la toiture peuvent dépasser le gabarit de 30 cm au maximum.

- En cas de démolition :

Une nouvelle construction est à réaliser selon les dispositions du présent PAP.