

Projet d'aménagement particulier

Ville de Grevenmacher « GrMa 28 - Maison Berbère »

PARTIE ECRITE

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



Juillet 2026

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation
version coordonnée

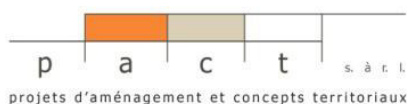
Référence: 20290143C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 28/09/2026

Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

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

Grevenmacher, le 01.07.2026

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.*

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol	4
4.1. Reconstruction de la Maison Berbère	4
4.2. Démolition de constructions existantes.....	4
4.3. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	4
4.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
4.5. Les hauteurs des constructions.....	5
4.6. Les formes et ouvertures des toitures	5
4.7. Le modelage du terrain avec indication des tolérances	6
4.8. Les emplacements de stationnement	6
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP.....	6
5.1. Éléments en retrait ou en saillie.....	6
5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	7
5.3. Les accès	7
5.4. Les murs et clôtures.....	7
5.5. La couleur et l'emploi des matériaux	8
5.6. Superstructures et installations techniques	9
5.7. Arbre et îlot à déplacer	9
Annexe – Plans autorisés et documentation photographique de la Maison berbère avant démolition.....	10

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

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

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

3. Mode d'utilisation du sol

Le lot 1 est destiné à l'habitat de type unifamilial.

Le lot 2 est destiné à accueillir des habitations, des services administratifs ou professionnels, des activités de commerce, de loisir, d'hébergement ou de restauration ainsi que établissements ou équipements d'intérêt général.

Pour le lot 1, la totalité de la surface construite brute est à dédier au logement. Pour le lot 2, au minimum 33% de la surface construite brute est à dédier au logement.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Reconstruction de la Maison Berbère

Le bâtiment B du lot 2 du présent PAP est exclusivement destiné à la reconstruction de la Maison Berbère initialement érigée rue Glesener, à Luxembourg, suivant le gabarit et l'expression architecturale (modénatures) figurant sur les plans originaux annexés à la présente partie écrite.

La reconstruction de la Maison Berbère doit être obligatoirement effectuée avec réutilisation d'au moins 80% des pierres de tailles originelles conservées à cet effet, ou recours – si cette réutilisation ne s'avère plus possible en raison de leur état – à de nouvelles pierres de taille façonnées à l'identique.

Le respect de la présente disposition est essentiel, sans quoi le gabarit spécifique défini en partie graphique pour la reconstruction de la Maison Berbère n'a pas de valeur (limite des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé "reconstruction de la Maison berbère"), le volume constructible étant dès lors limité au gabarit obtenu en prolongation des alignements et continuité des hauteurs du bâtiment A (limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé).

4.2. Démolition de constructions existantes

Le garage sis sur la parcelle cadastrale 2433/10164 est destiné à être démoli.

4.3. 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 le dimensionnement des limites de surfaces constructibles.

L'emprise du projet architectural pour la reconstruction de la Maison Berbère est intégrée dans la partie graphique du PAP. Les limites des surfaces constructibles pour constructions au séjour prolongé "reconstruction de la Maison Berbère" sont à respecter avec une tolérance de 40cm, cette dernière étant admise pour des débordements d'ordre technique résultant de la réutilisation des pierres de taille originelles. Ladite tolérance n'est pas applicable pour l'alignement obligatoire, lequel est à respecter strictement.

DEPENDANCES

A l'arrière des constructions principales, les dépendances isolées de type abri de jardin ou serre d'une surface d'emprise au sol inférieure ou égale à 16 mètres carrés sont autorisées soit dans les reculs latéraux, soit postérieurs, en respectant une distance minimale de 4 mètres de la construction principale, soit à l'intérieur des *limites des surfaces constructibles pour dépendances*.

Les garages ou carports sont à implanter à l'intérieur des *limites des surfaces constructibles pour dépendances*.

4.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

On entend par niveaux pleins, les niveaux entièrement situés entre le niveau de la rue et la hauteur à la corniche.

4.5. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les hauteurs maximales des constructions principales sont à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante.

DEPENDANCES

Les hauteurs des dépendances sont à mesurer par rapport au niveau du terrain aménagé. A l'exception des éléments bâtis à sauvegarder et sauf indication contraire dans la partie graphique :

- 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 4,50 mètres.

4.6. Les formes et ouvertures des toitures

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les constructions principales sont à couvrir de toitures à la Mansart, avec ou sans croupes.

Les ouvertures en toiture sont à implanter de façon à contribuer à l'unité architecturale de l'ensemble bâti, ceci tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux utilisés.

A l'exception des ouvertures en toiture de la Maison Berbère figurant sur les plans originaux annexés à la présente partie écrite, les règles qui suivent sont à respecter dans leur intégralité :

- Les terrasses ouvertes dans les toitures sont interdites.
- Les lucarnes sont autorisées uniquement sur les toitures recouvertes d'ardoises naturelles ou artificielles.
- Les lucarnes doivent être disposées dans l'axe de symétrie des ouvertures en façade ou dans l'axe de symétrie entre deux ouvertures en façade.
- La hauteur des lucarnes par rapport au plan de la toiture doit rester en tout point inférieure à 1,80 mètre.
- La largeur de chaque lucarne est limitée à 1,30 mètre maximum. La largeur cumulée des lucarnes ne peut dépasser le tiers de la largeur de la façade.
- Les lucarnes doivent être couvertes d'une toiture à 2 pans ou d'une toiture plate.
- Les lucarnes doivent toujours épouser la forme d'un rectangle debout.

- Les lucarnes doivent être en proportion harmonieuse avec le style de l'immeuble.
- Une seule rangée de lucarnes est admise.

De plus il n'est admis qu'une seule typologie d'ouvertures sur le même pan de toiture. En dérogation à la disposition qui précède, les fenêtres de toit en pente sont admises sur le terrasson de toitures à la Mansart.

DEPENDANCES

A l'exception des éléments bâtis à sauvegarder et sauf indication contraire dans la partie graphique, les dépendances sont à couvrir soit de toitures à deux versants, soit de toitures à pente unique, soit de toitures plates.

4.7. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Les travaux de terrassement sont à limiter au strict minimum.

Les déblais et remblais supérieurs à 0,80 mètre par rapport au terrain naturel sont interdits. Par dérogation à la disposition qui précède, des déblais jusqu'à 3m de profondeur sont autorisés à l'arrière des constructions principales, de manière limitée et à une distance maximale de 1,5 mètre de la façade arrière, dans le but exclusif de l'aménagement d'escaliers pour rendre les caves accessibles depuis l'extérieur.

La hauteur des nouveaux murs de soutènement, garde-corps non compris, est limitée à 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

Pour la construction ou la reconstruction de murs de soutènement, l'usage de la pierre naturelle (maçonnerie traditionnelle ou maçonnerie en pierres sèches), d'enduits traditionnels de teinte naturelle ou s'apparentant aux teintes de façade, de béton brut de coffrage ou de béton architectonique est obligatoire.

Pour la prolongation, le rehaussement ou la rénovation de murs de soutènement en pierre naturelle ou dotés d'un enduit traditionnel, les caractéristiques originelles de ces derniers sont à respecter quant à l'usage des matériaux et des couleurs ainsi qu'à leur mise en œuvre.

4.8. Les emplacements de stationnement

Le nombre requis d'emplacements de stationnement pour voitures et vélos est défini au plan d'aménagement général (PAG).

Outre les emplacements de stationnement requis dans le cadre de l'exécution du présent PAP, deux emplacements de stationnement destinés à la maison unifamiliale sise sur la parcelle cadastrale 2433/10165 sont à aménager sur le lot 2.

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. Éléments en retrait ou en saillie

Seuls sont admis les éléments en saillie repris ci-après :

- les avants-corps et les éléments en saillie existants des constructions à sauvegarder ;
- les seuils, marches, modénatures de façade, corniches, débordements de toiture, pour autant que leur saillie par rapport à la façade construite soit égale ou inférieure à 50 cm ;
- les enseignes et la publicité ;
- les marquises placées en façades latérales ou postérieure des constructions, pour autant qu'elles présentent en tout point une hauteur libre d'au moins 2,5m par rapport au terrain aménagé ;

- les gouttières et descentes d'eau ainsi que les petits dispositifs servant à l'éclairage, à la sécurité et au courrier ;
- les appareils techniques tels qu'appareils de ventilation et de climatisation placés en façade arrière des constructions.

Les éléments en retrait ne sont pas admis sur l'alignement obligatoire.

5.2. L'aménagement des espaces extérieurs privés

A l'exception des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, les espaces extérieurs privés sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager, verger, etc.).

L'aménagement d'espaces minéraux est limité aux accès, aux emplacements de stationnement et aux terrasses.

Dans les espaces verts privés sont admis l'aménagement de piscines non couvertes et d'étangs, d'abris de jardins et de serres d'une superficie maximale de 16 mètres carrés, ainsi que de chemins d'accès d'une largeur maximale de 1,20 mètre.

L'aménagement de piscines non couvertes et d'étangs est uniquement autorisé à l'arrière des constructions principales. Un recul minimum de 1,90 mètre sur les limites est à respecter.

Les terrasses sont admises dans les espaces pouvant être scellés uniquement.

Pour la moitié des nouvelles plantations d'arbres, arbustes et haies, le recours aux essences indigènes ou aux essences non-invasives adaptées aux conditions stationnelles est obligatoire.

Les jardins minéraux empierrés ou gravillonnés sont interdits.

5.3. Les accès

Les accès privatifs pour piétons et les espaces destinés au stationnement doivent être réalisés en matériaux perméables aux eaux pluviales (p.ex. pavé) de teinte gris clair ou beige.

La largeur maximale cumulée de l'ouverture des accès carrossables sur la voie publique est limitée à 6 mètres par lot.

Sur le lot 2, l'accès carrossable latéral doit être réalisé sous forme d'un pavage continu, sans différence de niveau de type trottoir rehaussé. Des dispositifs de type "chasse-roues" d'une largeur comprise entre 0,5 mètre et 0,80 mètre doivent être mis en place afin de protéger les façades des bâtiments adjacents.

5.4. Les murs et clôtures

Les prescriptions du présent article ne s'appliquent pas aux murs à conserver repris sur la partie graphique. Ces derniers peuvent être prolongés dans le respect de leurs caractéristiques originelles quant à leur implantation, leur hauteur et les matériaux mis en œuvre.

Les limites entre parcelles privées peuvent être clôturées par des socles ou des murets ayant une hauteur de maximum 0,80 mètre par rapport au terrain remodelé respectivement aménagé, ou par des haies ou par des clôtures légères ou ajourées d'une hauteur de maximum 1,50 mètre. Une combinaison de socles ou murets et clôtures est autorisée avec une hauteur égale ou inférieure à 1,50 mètre, dans ce cas un maximum de 0,80 mètre est admissible pour le socle ou le mur.

Pour la construction ou la reconstruction de murs et de murets, l'usage de la pierre naturelle (maçonnerie traditionnelle ou maçonnerie en pierres sèches), d'enduits traditionnels de teinte naturelle ou s'apparentant aux teintes de façade, de béton brut de coffrage ou de béton architectonique est obligatoire.

Pour la prolongation, le rehaussement ou la rénovation de murs et murets en pierre naturelle ou dotés d'un enduit traditionnel, les caractéristiques originelles de ces derniers sont à respecter quant à l'usage des matériaux et des couleurs ainsi qu'à leur mise en œuvre.

Les clôtures doivent être de teinte anthracite, bois naturel non traité (le cas échéant) ou s'apparentant aux teintes de façade. Les clôtures en PVC sont interdites.

Dans le recul antérieur, la construction de tout nouveau mur, muret ou clôture est interdite.

BRISES-VUE

Les brise-vues en bandes PVC sont interdites.

Les brise-vues ne peuvent être implantés que sur la limite latérale entre domaines privés ou avec un recul minimum de 3 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.

Leur longueur est limitée à 4 mètres.

Ils sont interdits dans les reculs réglementaires avant.

5.5. La couleur et l'emploi des matériaux

FACADES

Sont interdits :

- l'emploi de revêtements de façade brillants ou réfléchissants (acier inox, verre, etc.);
- l'usage de couleurs criardes ;

TOITURES

- Pour la couverture des toitures à pente des constructions à usage d'habitation, ne sont autorisées que l'utilisation de l'ardoise naturelle ou artificielle et de zinc prépatiné.
- Tout matériau brillant ou réfléchissant est interdit à l'exception des installations destinées à la production d'énergie renouvelable.

MENUISERIES EXTERIEURES

Sont interdits :

- les menuiseries extérieures en PVC
- les menuiseries extérieures, barres de fenêtres et garde-corps de teinte métallique (aluminium, acier inoxydable)
- tout élément ou accessoire de teinte métallique (aluminium, acier inoxydable) ou en verre sablé.

Les châssis de fenêtres sont de couleur blanche ou d'une teinte comprise dans une gamme allant du blanc cassé au gris clair.

Les portes d'entrée visibles de la voie publique doivent être en bois de teinte foncée et neutre.

Il est dérogé à la présente disposition pour la porte d'entrée du bâtiment B du lot 2 ; si l'ancienne porte d'entrée de la Maison berbère existe encore, ladite porte d'entrée devra être restaurée et remise en place. Dans le cas contraire, la nouvelle porte d'entrée devra épouser le style architectural de l'immeuble.

Les portes de garage (et les garages) donnant directement vers la voie publique sont interdits.

Les volets sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de volets pivotants scellés sur l'encadrement de baie ou de volets roulants en retrait par rapport à la façade, dont les caissons sont invisibles de l'extérieur.

Les caissons des volets roulants montés sur la façade ou dans les encadrements de fenêtre ne sont pas autorisés.

5.6. Superstructures et installations techniques

SUPERSTRUCTURES

A l'exception des souches de cheminée et des conduits de ventilation, les superstructures doivent être intégrées au volume principal des constructions ou doivent être installées hors de la vue depuis la voie publique.

ANTENNES ET RECEPTEURS PARABOLIQUES

Les antennes et récepteurs paraboliques sont à installer dans le recul postérieur respectivement exceptionnellement en façade arrière ou en toiture. 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. La hauteur des antennes et récepteurs paraboliques installés dans le recul postérieur doit être égale ou inférieure à 3 mètres par rapport au terrain aménagé.

CAPTEURS SOLAIRES ET PANNEAUX PHOTOVOLTAIQUES

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est uniquement autorisée en toiture. L'installation de capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sur les ouvertures de toiture est néanmoins proscrite.

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 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 sont à installer à l'arrière des constructions. Leur installation à l'avant des constructions est interdite.

Leur installation dans le recul latéral est également admise sous condition d'être implantés avec un recul de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement de la façade antérieure et sans préjudice des dispositions du présent PAP relatives aux éléments en saillie.

Dans tous les cas, un recul minimal de 1,90 mètre par rapport aux limites de propriétés est à respecter.

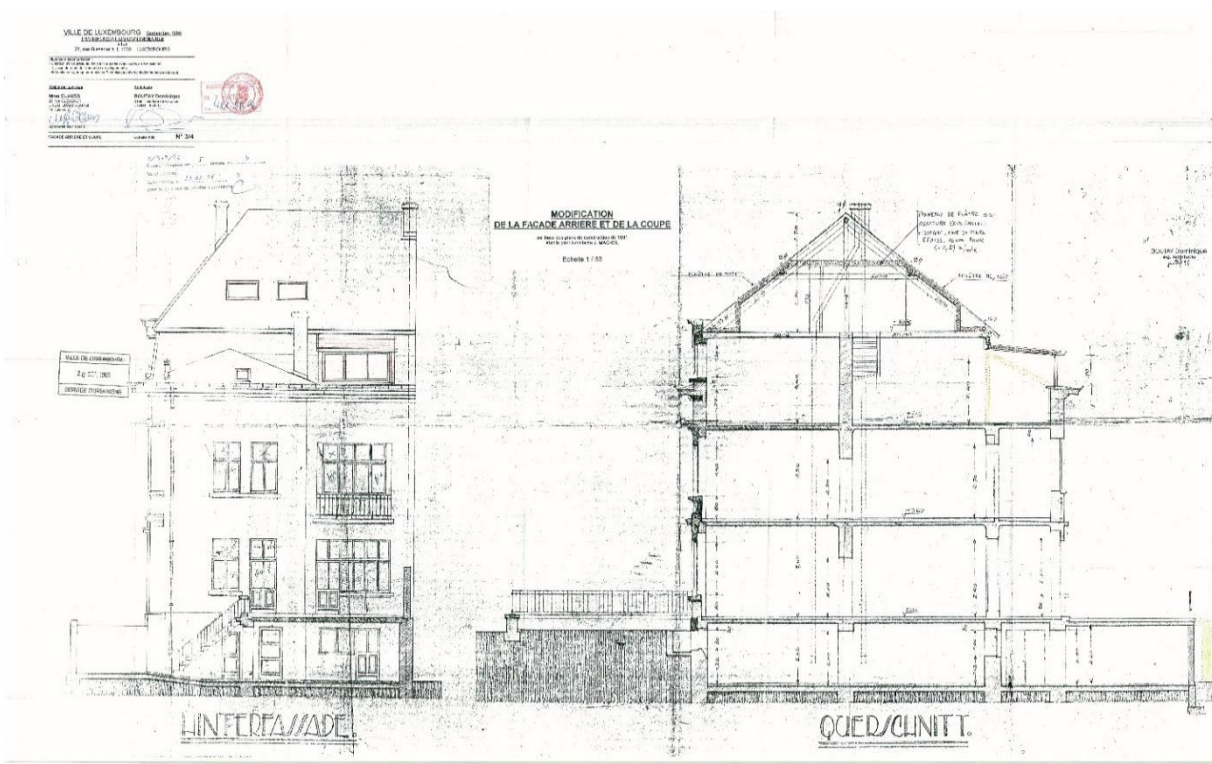
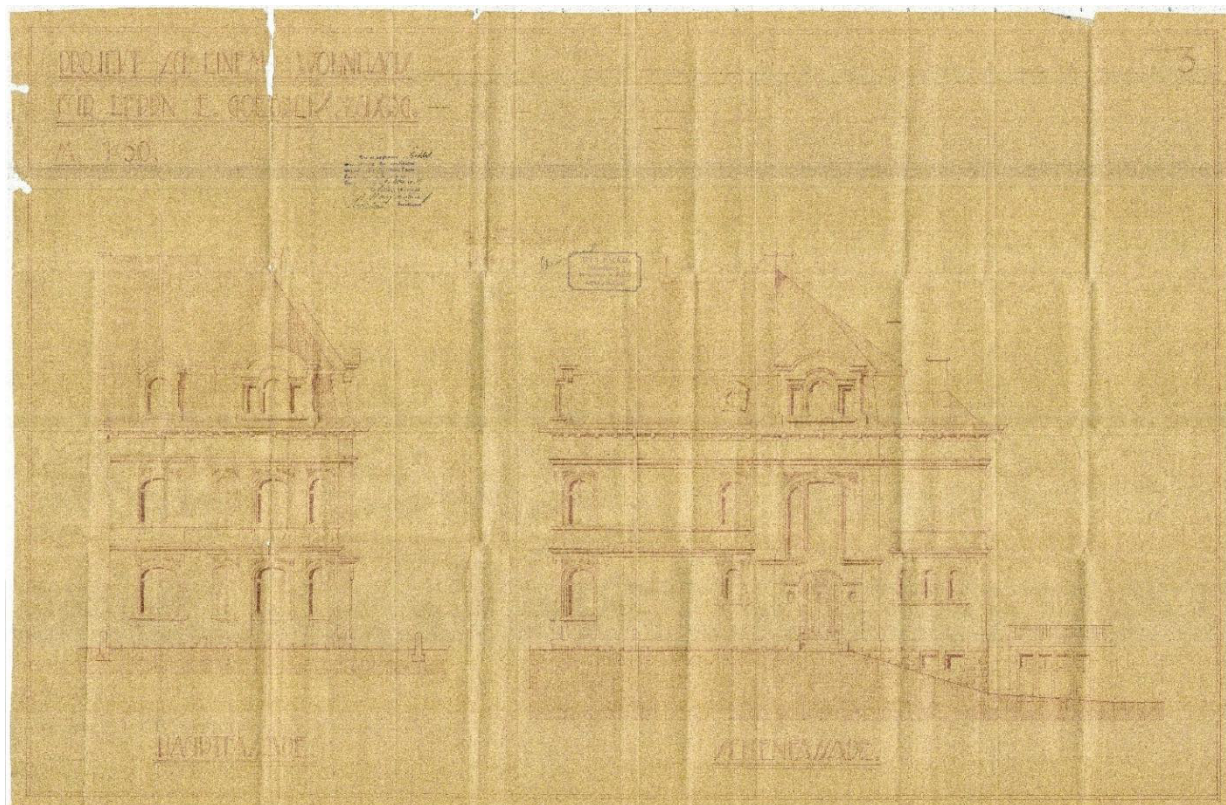
5.7. Arbre et îlot à déplacer

La fosse requise pour le déplacement de l'arbre sis dans le domaine public (Rue de Trèves) doit présenter un volume minimal de 12 m³.

Annexe – Plans autorisés et documentation photographique de la Maison berbère avant démolition

Plans de la Maison berbère

- autorisation du 9 octobre 1931
- autorisation du 3 octobre 1996



Documentation photographique de la Maison berbère avant démolition

