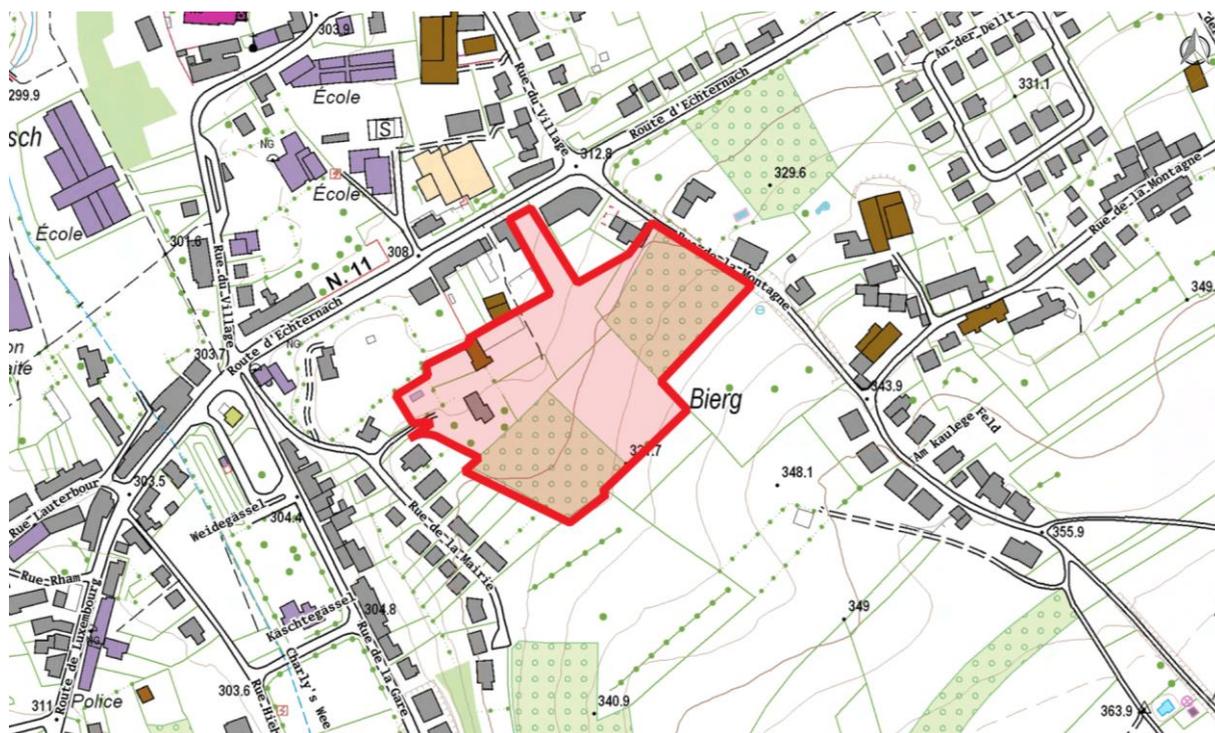




PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Am Brill » à Junglinster



Partie réglementaire
Partie écrite - Partie graphique

Avril 2023 Octobre 2024



TABLE DES MATIERES

Art. 1. Définition des différents espaces	10
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	10
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	10
Art. 2. Définition de l'utilisation du sol	11
2.1 Mode d'utilisation du sol admissible	11
2.2 Degré d'utilisation du sol	11
2.3 Logements à coût modéré	11
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	12
3.1 Règle générale.....	12
3.2 Les limites des surfaces constructibles hors-sol ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	12
3.3 Les limites de surfaces constructibles en sous-sol ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	12
Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	12
4.1 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	12
4.2 Niveau du rez-de-chaussée et niveau en sous-sol	13
4.3 Les hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère et au faîtage.....	13
4.4 Le nombre d'unités de logements	14
4.5 Le type de constructions	14
4.6 Forme des toitures, étage en retrait et éléments techniques	14
4.7 Les saillies ouvertes des constructions	15
4.8 Eléments techniques en façade ou dans les espaces libres.....	15
4.9 La couleur et l'emploi des matériaux.....	15
Art. 5. Emplacements de stationnement et accès	16
5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	16
Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés	16
6.1 Garages et carports.....	17
6.2 Abris de jardin, autres dépendances, constructions légères fixes et piscines	17
6.3 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	18
6.4 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp).....	19
6.5 Le modelage de terrain : remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées....	19



6.6 Clôtures	19
Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs publics.....	20
7.1 Voies et surfaces de circulation	20
7.2 Stationnement public.....	20
7.3 Espace vert public (EVP).....	20
7.4 Aire de jeux ouverte au public	20
7.5 Gestion de l'eau de pluie.....	21
Art. 8. Prescriptions particulières du projet d'aménagement particulier	21
8.1 Servitude élément naturel	21
Art. 9. Dispositions exécutoires.....	22



Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

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

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.



PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable des plans 20191409-LP-U001-plan et 20191409-LP-U001-Coupes, indices UK du 01.10.2024~~25.04.2023~~, qui constituent la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des lots projetés

- le mode d'utilisation du sol admissible

- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée

- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par construction
- le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol
- les formes, pentes et orientations des toitures
- l'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public



PARTIE ECRITE

~~Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.~~



ART. 1. DEFINITION DES DIFFERENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 3 ha 12 a 48 ca, soit 31 248 m².

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées dans l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographique.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- Le plan de délimitation du PAP référence 2019201JUNG du 30 juin 2021 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O. Sàrl ;
- Le levé topographique référence 20191409-LP-T003 élaboré par le bureau d'études Luxplan SA.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et sont principalement destinés :

- aux voies et espaces de circulation ;
- à l'espace vert public ;
- à l'aire de jeux ouverte au public ;
- aux emplacements de stationnement publics ;
- à l'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention ;
- au modelage du terrain.

Le présent PAP comprend une surface de 7810,4~~65~~ m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit 25_% ~~24,65%~~ de la surface totale du domaine privé actuel.



ART. 2. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. Au minimum 95 % de la surface construite brute doit être dédiée à du logement et au maximum 5 % de la surface construite brute peut être dédiée à d'autres fonctions.

Y sont également admis des commerces de proximité, des professions libérales, des activités de services et des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des services d'artisanat, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

2.2 Degré d'utilisation du sol

Le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut (CUS) est de maximum 0,60 ; le rapport entre la surface d'emprise au sol de la surface du terrain à bâtir net (COS) est de maximum 0,35 ; le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net (CSS) est de maximum 0,55 ; le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut (DL) est de maximum 45 par hectare brut.

2.3 Logements à coût modéré

Au moins 10 pour cent (10 %) de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution. Les lots concernés par ces dispositions sont les suivants :

Lot	Nombre et type de logement	Surface construite brute maximale
165	Une maison plurifamiliale de 7 unités de logements collectifs	765,00 m ²
176	Une maison unifamiliale en bande	185,00 m ²
187	Une maison unifamiliale en bande	185,00 m ²
198	Une maison unifamiliale en bande	185,00 m ²
2019	Une maison unifamiliale en bande	185,00 m ²
210	Une maison unifamiliale en bande	185,00 m ²
221	Une maison unifamiliale en bande	185,00 m ²
Total	13 logements	1875,00 m²



ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

Les reculs avant, latéraux et arrière ~~sont indiqués comme minimum~~, ainsi que les distances ~~minimales~~ à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique. En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, 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.

3.2 Les limites des surfaces constructibles hors-sol ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

~~Les reculs avant, latéraux et arrière minimum, ainsi que les distances minimales à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique.~~

Les saillies ouvertes telles que les marquises, auvents, pergolas et autres installations semblables peuvent dépasser des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé mais doivent garantir un recul de minimum 1,90 m sur les limites de parcelles. Pour chaque type de saillie, les prescriptions sont données à l'article 4.7.

3.3 Les limites de surfaces constructibles en sous-sol ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines sont reprises au cas par cas sur la partie graphique. Dans le cas où ces limites ne sont pas visibles, elles sont identiques aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et identiques aux limites de surfaces constructibles pour dépendances. Les dépendances peuvent recevoir des sous-sols.

ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre maximal admissible de niveaux hors-sol ~~est limité à deux niveaux pleins avec un étage en retrait pour les lots 1, 2, 13 à 33, 47 à 51 et 53 à 55~~

~~Le nombre maximal admissible de niveaux hors-sol est limité à trois niveaux pleins pour les lots 3 à 11 et 34 à 46. Ces lots sont équipés d'un rez-de-jardin, d'un rez-de-chaussée et d'un étage.~~

~~Les niveaux en sous-sol admissibles~~ sont représentés au cas par cas sur la partie graphique. ~~Le nombre maximal admissible de niveaux en sous-sol est limité à deux niveaux pour les maisons plurifamiliales (résidences) et un niveau pour les maisons unifamiliales.~~ Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol



n'est pas visible sur le plan de la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes sont autorisées dans les sous-sols partiellement enterrés dont au moins une façade est totalement libre. Dans ce cas ils doivent respecter les hauteurs sous-plafond minimales et les conditions d'éclairage naturel prévues dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la commune de Junglinster.

4.2 Niveau du rez-de-chaussée et niveau en sous-sol

Pour les lots ~~1413~~ à ~~165~~, 47 à 51 et 53 à 55, le premier niveau en sous-sol peut être accessible de plain-pied depuis la voirie desservante.

Pour les autres lots, le niveau fini du rez-de-chaussée doit se situer au maximum 1,00 m en-dessous du niveau de référence 0.00 et au maximum 1,00 m au-dessus de ce même niveau de référence. Ce niveau fini détermine la position du sous-sol en coupe.

4.3 Les hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère et au faîtage

Les hauteurs à la corniche (hc), au faîtage (hf), à l'acrotère de l'étage en retrait (haer) et à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp) sont fixées dans la partie graphique en coupe et au niveau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

□ Détermination des hauteurs des constructions

À l'exception des lots ~~143~~ et ~~154~~, pour les maisons unifamiliales et plurifamiliales isolées, les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant de la construction principale, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante (existante ou projetée).

En raison de la topographie, la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait des maisons plurifamiliales des lots ~~143~~ et ~~154~~ est déterminée de manière commune pour les deux constructions, en se basant sur le lot ~~143~~, le plus proche de la voie desservante.

Pour les maisons unifamiliales jumelées, les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions destinées au séjour prolongé sont localisés dans l'axe de la mitoyenneté des façades avant des constructions principales, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voie desservante (existante ou projetée). Des décrochements en hauteur sont autorisés entre chaque groupe de maisons jumelées.

Les pans de façade de l'étage en retrait donnant sur le domaine public doivent être en retrait par rapport aux pans de façade du niveau situé en dessous de minimum 1,00 m, sauf la saillie de maximum 1,00 m pour la cage d'escalier.



La hauteur maximum à l'acrotère du dernier niveau plein est indiquée en partie graphique par rapport au niveau fini du premier niveau plein (garde-corps ayant une hauteur maximum de 1,00 m non inclus).

L'étage en retrait en tant que tel a une hauteur de maximum 3,70 m, acrotère inclus, prise à partir du niveau fini de la dalle de toiture du dernier niveau plein.

Pour les dépendances jumelées qui sont accessibles depuis la voie desservante, la hauteur à l'acrotère est localisée dans l'axe de la mitoyenneté des façades avant ou du lot, et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire en avec l'axe de la voie desservante (existante ou projetée).

~~Pour les maisons en bande, l'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et des décrochements entre chaque construction sont autorisés.~~

Chaque groupe de maisons jumelées et en bande est à traiter comme un ensemble cohérent au travers d'une homogénéité dans les gabarits tout en se distinguant les unes des autres.

4.4 Le nombre d'unités de logements

Le nombre maximal d'unités de logement par parcelle est donné par lot au cas par cas dans la partie graphique du PAP. ~~Il varie entre 1 unité pour les maisons unifamiliales et 8 unités pour les maisons plurifamiliales (résidences).~~

Pour les maisons unifamiliales, un logement intégré est autorisé et n'est pas pris en compte dans le calcul du nombre de logements. La surface habitable nette du logement intégré est de maximum 30 % de la surface habitable nette totale de la maison. ~~Celui-ci n'est pas pris en compte dans le calcul du nombre de logements.~~

4.5 Le type de constructions

Les constructions autorisées sont soit de type unifamilial, soit de type plurifamilial.

4.6 Forme des toitures, étage en retrait et éléments techniques

Forme des toitures

La formes et l'orientation des toitures sont donnés dans la partie graphique.

La pente des toitures plates est de maximum 5 degrés et doit permettre la bonne évacuation des eaux pluviales.

La pente des toitures à versants est de minimum 30 degrés et de maximum 45 degrés. Les lucarnes sont autorisées sur les pans des toitures, leur largeur totale est limitée à la moitié de la largeur totale de la façade afférente.

Étage en retrait



La surface construite brute -de l'étage en retrait ne peut excéder quatre-vingts pour cent (80%) de l'emprise du dernier niveau plein la surface hors-œuvre de ce dernier.

Les niveaux en retrait de deux maisons contiguës doivent être mitoyens.

Éléments techniques en toiture

Les installations techniques de type pompes à chaleur, (techniques de ventilation, panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques et autres éléments semblables, etc.) peuvent être regroupées en toiture et doivent se trouver à une distance d'au moins 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade du niveau en retrait ou du dernier niveau plein.

Les installations techniques peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère réglementaires de maximum 1,20 m.

4.7 Les saillies ouvertes des constructions

Les saillies ouvertes sur les façades sont autorisées et doivent respecter les prescriptions suivantes :

- les balcons doivent avoir une saillie de maximum 2,00 m par rapport à l'alignement de façade auquel ils se rapportent et ne peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Les balcons peuvent être couplés avec des loggias et peuvent être disposés aux angles des constructions,
- les marquises doivent avoir une saillie égale ou inférieure à la profondeur de la terrasse ou du balcon qu'elles couvrent,
- les auvents sont autorisés uniquement au-dessus des entrées principales des constructions et doivent avoir une saillie de maximum 1,00 m par rapport à la façade à laquelle ils se rapportent,
- les pergolas sont autorisées uniquement au-dessus des terrasses. Elles peuvent être fixées au sol ou à la façade et doivent avoir une saillie égale ou inférieure à la profondeur de la terrasse qu'elles couvrent.

4.8 Éléments techniques en façade ou dans les espaces libres

Les installations techniques de type pompes à chaleur, ventilation, panneaux photovoltaïques, panneaux solaires thermiques et autres éléments semblables sont à intégrer prioritairement dans le gabarit théorique maximal de la construction principale.

En cas d'impossibilité de respecter cette disposition, il est autorisé de les emplanter dans les marges de reculement sous condition de respecter un recul minimal de 2,00 m par rapport à la limite de parcelle.

4.8.9 La couleur et l'emploi des matériaux

Les façades



Les matériaux autorisés pour les façades sont l'enduit, la pierre naturelle, la brique de parement et le bardage en bois ou en panneaux préfabriqués. Les couleurs vives sont interdites.

Les façades des socles visibles qui dépassent le niveau du terrain naturel ou projeté doivent être végétalisés, bardés avec du bois ou de la pierre naturelle sur au moins deux tiers de la surface visible traitées avec le même soin que les façades principales . Elles peuvent recevoir un matériau différent de celui utilisé pour les niveaux supérieurs.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les toitures

Les toitures plates des constructions sont à végétaliser sur une surface de minimum 5075 %.

Tout matériau non brillant est admis pour la surface restante.

~~Buanderies et caves individuelles pour les maisons plurifamiliales~~

~~Chaque maison plurifamiliale doit prévoir une cave individuelle par logement, destinée au stockage et au rangement.~~

ART. 5. EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Stationnement pour voitures

Les emplacements de stationnement minimum requis par le PAG sont à implanter de la manière suivante :

- dans les sous-sols des constructions,
- dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé,
- dans les dépendances,
- ou en surface, à l'extérieur sur le lot privé.

Les accès carrossables des maisons unifamiliales peuvent être comptabilisés dans le nombre minimal d'emplacements requis par le PAG s'ils respectent les dimensions minimales requises fixées par le RBVS.

Pour les maisons plurifamiliales, au moins la moitié des emplacements de stationnement doivent se trouver à l'intérieur des fenêtres constructibles.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leurs destinations ni à leur affectation.

ART. 6. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES



6.1 Garages et carports

L'aménagement des garages et carports en dehors des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé est autorisé si une limite de surface constructible pour dépendance est représentée dans la partie graphique.

L'espace au-dessous du garage ou du carport peut être aménagé comme abri de jardin sur les 4,00 m du côté bas du rez-de-jardin.

Les toitures plates sont à végétaliser sur une surface de minimum 5075 %. Les garages et carports sont autorisés dans les limites constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Les garages et carports mitoyens doivent être réalisés de manière homogène et dans les mêmes matériaux pour former une unité architecturale.

6.2 Abris de jardin, ~~et autres dépendances~~, constructions légères fixes et piscines

Abris de jardins et dépendances autres que garages et carports

Sous réserve de respecter la surface d'emprise au sol et la surface constructible brute définie dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique, l'aménagement d'~~un abri~~ de jardin ou de toutes autres dépendances autres que garages ou carports par lot est autorisé dans l'espace vert privé, uniquement dans le recul postérieur, et reprenant respectant les prescriptions suivantes :

- une emprise au sol maximale de 6,00 m²,
- une hauteur hors tout maximale de 2,50 m au-dessus du terrain aménagé,
- un recul arrière de minimum minimal de 1,00 m par rapport aux limites de lot est à respecter si les façades orientées vers les limites sont aveugles ou 1,90 m par rapport aux limites de lot si les façades orientées vers les limites sont pourvues d'ouvertures,
- une distance minimale de 3,00 m par rapport à la construction principale hors sol ou être accolées à la façade arrière de la construction principale.

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés. Sinon, un recul latéral de minimum 1,00 m par rapport à la limite de lot est à respecter en cas de façade aveugle orientée vers la limite de parcelle voisine ou 1,90 m en cas de façade pourvue d'ouvertures vers la limite de parcelle voisine. Chaque groupe d'abris de jardins est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur hors tout) et de matériaux et teintes utilisés.

Un abri à vélo et un abri poubelles peuvent être implantés dans le recul avant des constructions principales. Leur hauteur est de maximum 1,480 m. S'ils sont aménagés de manière analogue à un carport (cf. terminologie), ils ne sont pas comptabilisés dans les calculs d'emprise au sol et de surface construite brute.



L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des dépendances autres que garages et carports est de maximum 40,00 m²

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont les toitures plates. Pour les dépendances autres que garages et carports, la forme des toitures est libre.

☐ Constructions légères fixes (non temporaires)

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes. Elles doivent respecter :

- un recul de minimum 1,90 m par rapport aux limites de lot ou parcelle, à l'exception des constructions légères fixes des maisons jumelées ou en bande/rangée pour lesquelles aucun recul minimum n'est à respecter, et
- une hauteur de maximum 2,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de maximum 5,00 m.

☐ Piscines enterrées et non enterrées

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les jacuzzis, les hottubs, les whirlpools, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables, dont l'arête supérieure est inférieure ou égale à maximum 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé :

- doivent respecter un recul avant de minimum 4,00 m, un recul latéral de minimum 1,90 m et un recul arrière de minimum 1,90 m par rapport aux limites parcellaires,
- ne doivent être couverts que d'une construction légère fixe telle que prescrite au point précédent ou d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de maximum 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les piscines dont l'arête du bassin la plus élevée est supérieure à minimum 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, couvertes ou non couvertes, doivent :

- être uniquement implantées à l'arrière de la construction principale,
- respecter les reculs imposés aux constructions principales hors-sols, et
- respecter une hauteur de max. 1,60 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

Les constructions fermant les piscines non enterrées doivent respecter une hauteur de maximum 3,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

6.3 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

Les espaces extérieurs pouvant être scellés sont destinés aux accès carrossables, aux emplacements de stationnement à ciel ouvert, aux accès et cheminements piétons, ainsi qu'aux terrasses. Les jardins minéraux d'agrément sont interdits.



Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert.

Les accès carrossables, emplacements de stationnement, accès et cheminement piétons ainsi que les terrasses peuvent être réalisés en matériaux perméables comme les surfaces recouvertes de graviers.

Les surfaces qui ne sont pas dédiées à des accès carrossables, emplacements de stationnement, des accès et cheminements piétons ainsi qu'à des terrasses sont à traiter comme des espaces verts privés.

6.4 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Les espaces verts privés sont à aménager et entretenir comme tels. Les jardins minéraux sont interdits.

À l'exception des surfaces pouvant être scellées, l'espace vert privé doit garantir l'infiltration des eaux pluviales.

~~Les lots 12, 52 et 56 sont destinés à recevoir des plantations faisant fonction de « poumons verts ».~~

6.5 Le modelage de terrain : remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

~~Toutes les modifications à apporter au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation. Les plans de construction soumis pour approbation doivent être accompagnés de profils en long et en travers couvrant l'ensemble du terrain à bâtir et démontrant les modifications à apporter aux niveaux du terrain naturel.~~

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. Le terrain projeté est considéré comme terrain naturel pour l'application des règles relatives aux remblais, déblais et murs de soutènement fixés par le RBVS

~~Tout remblai et déblai d'une hauteur supérieure aux hauteurs fixées dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites doit être fragmenté en gradins d'une hauteur maximale de 1,00 m chacun. Les murs de soutènement des gradins peuvent être réalisés en gabions, béton coulé, blocs coffrants ou en éléments préfabriqués et doivent être végétalisés.~~

6.6 Clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façades et les limites parcellaires latérales et arrière pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.

Les espaces libres entre les alignements de façades et le domaine public peuvent être clôturés par des haies.



Des éléments de séparation visuelle d'une hauteur maximale de 2,00 m peuvent être utilisés ponctuellement en limite de propriété entre cours et terrasses mitoyennes. Leur longueur est de maximum celle de la cours ou terrasse sise sur la limite de propriété.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

7.1 Voies et surfaces de circulation

Les voiries de type desserte locale, limitées à 30 Km/h sont à équiper de trottoirs avec bordure saillante pour y faire circuler les piétons sans danger.

Les voiries de type zone résidentielle sont réalisées sans bordures saillantes. Elles sont destinées à être partagées entre les piétons et les véhicules motorisés.

Les chemins de mobilité douce sont réalisés en dur ou en matériaux compatibles avec les fortes pentes du terrain naturel, permettant de les emprunter sans danger. Des marches ou des bordures sont autorisées à condition qu'elles n'empêchent pas les personnes à mobilité réduite d'emprunter ces chemins. Dans le cas contraire un passage alternatif doit être mis en place pour la circulation des personnes à mobilité réduite. Le détail de leur emplacement ainsi que leur dimensionnement, notamment leur largeur finie et leur configuration seront à préciser dans la convention d'exécution.

7.2 Stationnement public

Les aires de stationnement publiques sont à réaliser en matériaux perméables (par exemple en dalles engazonnée, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint engazonné ou en concassé stabilisé). Si elles sont réalisées en concassé stabilisé, elles peuvent comporter des arbres à haute tige directement plantés dans le concassé sans bordure ni plate-bande végétale.

Les aires de stationnement sont agrémentées par des plantations dont les essences sont à choisir parmi les essences indigènes.

7.3 Espace vert public (EVP)

L'Espace Vert Public est destiné à recevoir des plantations, du mobilier urbain et des aires de repos pour le bien-être des piétons

En tant que coulée verte centrale pour le quartier, cet espace se veut multifonctionnel et l'installation de jeux et mobiliers pour enfants est autorisée. La topographie naturelle de cet espace vert peut servir pour l'installation des jeux ou du mobilier urbain.

L'arbre à conserver de type chêne est à maintenir avec un rayon de protection de minimum 10,00 m, pris à partir du tronc.

7.4 Aire de jeux ouverte au public



L'aire de jeux ouverte au public est destinée à recevoir des installations spécifiques pour aires de jeux ainsi que du mobilier urbain. Les installations d'aire de jeux doivent répondre aux normes réglementaires en vigueur en termes de sécurité.

7.5 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers les bassins de rétention prévus à cet effet.

L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 8. PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

7

~~8.1 Servitude hydrologique~~

~~Les servitudes hydrologiques reprise sur la partie graphique du PAP, ont pour objectif l'écoulement des eaux pluviales et/ou usées provenant de lots privés. Ces servitudes sont occupées par un fossé à ciel ouvert ou une canalisation enterrée, reliés au réseau séparatif d'assainissement ou aux bassins de rétention. Les parties de terrains couverts de cette servitude sont à laisser libres de toute construction sur une largeur de minimum 2,00 m.~~

~~Le modelage global des terrains concernés est à maintenir pour permettre l'écoulement des eaux pluviales. L'entretien du fossé à ciel ouvert, pour garantir l'écoulement des eaux pluviales, appartient aux propriétaires des lots concernés.~~

~~8.28.1 Servitude élément naturel~~

La « ZSU – éléments naturels » comprend une bande de verdure de 2 mètres et a pour fonction de sauvegarder et de mettre en valeur les haies existantes. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels est interdite. Y sont interdits toutes constructions et aménagements extérieurs (ex. dépendances, terrasses) ainsi que tous remblais et déblais, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

L'installation de clôtures est autorisée à condition de ne pas endommager l'espace racinaire des haies. La taille des haies est également autorisée dans la période allant de début octobre à fin février.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel



et pour des raisons dûment motivées, notamment pour préserver ou recréer des habitats d'espèces spécifiques.

.....

ART. 9. DISPOSITIONS EXÉCUTOIRES

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant qui est à préciser dans le dossier d'exécution.



TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 23 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

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachevement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.



Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. 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.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. 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.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.



Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.



On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

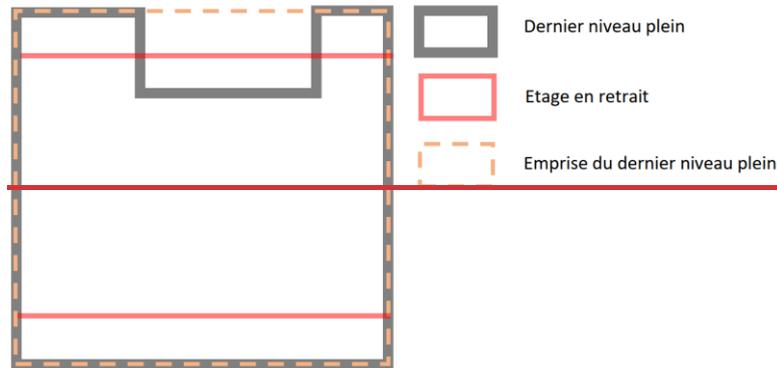
On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Terminologie complémentaire au règlement Grand-Ducal du 23 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

Emprise du dernier niveau plein

On entend par emprise du dernier niveau plein, la surface construite brute réelle, sans tenir compte des éventuels retraits comme notamment les loggias.



Hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait

On entend par hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (haer) la différence entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère de l'étage en retrait.

Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein.

Maison jumelée

En complément du règlement grand-ducal mentionné ci-avant, au sens du présent PAP, est considérée comme maison jumelée, toute construction destinée au séjour prolongé accolée à une autre construction destinée au séjour prolongé et formant un ensemble de deux maisons accolées.



Annexe du règlement Grand-Ducal du 23 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.



I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.



ANNEXES

- Partie écrite version coordonnée et non coordonnée**

- Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel

- Plan de délimitation du PAP**

- Annexes concernant la situation de droit – commune de Junglinster**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) du schéma directeur en vigueur

- Certificat OAI**

- Compte-rendu de la réunion avec l'AGE, demande d'accord de principe et avis AGE**

- Concept d'assainissement**

- Plan de mesurage topographique**

- Courrier de l'INRA - levée de contrainte**

- Version numérique**

