



Référence: 17249/27c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 07.01.2016
Le Ministre de l'Intérieur
[Signature]
Dan Kersch

PAP - Projet d'Aménagement Particulier

« Op Preimert » à Rodenbourg

Partie écrite

corrigée suite à l'avis de la Cellule d'évaluation du 25.02.2015

NOTE : La partie écrite du PAP est un complément du PAG communal et ne peut lui déroger sur aucun point. La partie écrite et le règlement sur les bâtisses du plan d'aménagement général de la commune de Junglinster sont applicables pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent règlement.

1. Projet d'aménagement particulier

Dans un concept unitaire, le présent PAP est composé de 3 sous-divisions en fonction de leurs propriétaires respectifs à savoir :

« partie A » d'une superficie de 5540m² prévoit 8 parcelles

« partie B » d'une superficie de 5761m² prévoit 11 parcelles

« partie C » surface à l'origine de 2388m² prévoit 5 parcelles

Au total des 13689m² de surface cadastrale initiale vont se rajouter environ 259m² de contre-emprises qui son a acquérir par les promoteurs auprès de la commune. La surface brute totale du PAP sera de +/-13948m² (a justifier par le bornage final d'un géomètre agréé).

2. Infrastructures à réaliser

2.1 Voirie

De part et d'autre de la rue « Auf Preimert » il faudra créer 2 nouvelles rues sans issue.
11 emplacements de parking publics sont prévus.

2.2 Conduites et raccords

L'ensemble des réseaux seront à placer sous les nouvelles routes avec des points de raccord en attente pour chaque lot. Les lots se raccorderont aux points de raccord prévus (eau potable, réseaux téléphoniques, basse tension et de télédistribution). Le système d'évacuation des eaux de surface est conforme aux dispositions de l'Administration de la gestion de l'eau.

Le présent document fait partie de la délibération no 13b du 25 septembre 2015 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Rodenbourg, au lieu-dit « auf Preimert ».

Junglinster, le 5 octobre 2015
Pour le conseil communal,
le bourgmestre
le secrétaire



[Signature]
le bourgmestre

[Signature]
le secrétaire



3. Règlement architectural

3.1 Affectation

L'ensemble du projet prévoit l'aménagement de **24 lots** (avec 25-29 unités d'habitation) sur une surface cadastrale brute de **+/-13948m²**, soit une densité comprise entre 17.9 – 20.8 habitations à l'hectare et une aire de jeux.

Les 19 places à bâtir situées dans la « partie A » et « partie B » classées selon PAG en « **secteurs d'aménagement particulier** » et ayant fait précédemment l'objet d'un plan directeur sont destinés aux maisons unifamiliales assimilées aux prescriptions conformes « secteurs de faible densité » et « moyenne densité » du PAG.

Le COS (coefficient d'occupation du sol) moyen est de **0.3** avec un maximum de **0.4**.

Le CMU (rapport max. s.habitable / s. nette parcelle) moyen est de **0.4** avec un max. de **0.5**.

Les 5 places à bâtir (lots 20 à 24) dans la « partie C » reprises au PAG dans les « **secteurs de moyenne densité** » peuvent servir à des maisons uni et bifamiliales.

Le PAP envisage une mixité quant au type d'habitation.

Sur le total, 4 lots (16.7%) sont destinés à des maisons isolées, 20 lots (83.3%) à des maisons jumelées ou possibilité de jumelage sur les garages.

Sur l'ensemble du lotissement **3 unités d'habitation sont affectées aux constructions à cout modéré**. Le **lot 2** comporte une unité et le **lot 23** une maison bifamiliale avec 2 unités à cout modéré.

A l'intérieur des parcelles privées on distingue sur la partie graphique des **zones de servitude écologique** suite à la conversion de la surface publique verte en zone verte privé. Ces zones sont partie du dispositif de protection des oiseaux/chauve souris (zone IBA) Prescriptions à observer pour cette zone de servitude écologique :

- l'intervention et les travaux d'entretien et jardinage sont minimales
- l'ensemble des zones de servitude écologique forment des bandes homogènes de verdure et de protection du biotope d'origine qui est à préserver dans son aspect et structure des plantes d'origine.

3.2 Nombre de niveaux

max. 2.5 niveaux pleins : rez-de-chaussée, étage et 1/2combles - combles aménageables dans la limite du CMU respectif, avec l'augmentation dans ce cas du recul latéral à $\geq \frac{1}{2}$ de la hauteur corniche (*cf. art.27 reg. de bâtisses*).
S.Sol en contrebas aménageable sur max. 50% de la surface (*cf.art. 83 du reg. de bâtisses*).

Les parties renseignées comme annexes comportent 1 seul niveau plein (*voir p. graphique et légende complémentaire*)



3.3 Prescriptions dimensionnelles

Implantation	Bande de max. 15m de profondeur - mesurée à partir de la limite de la surface constructible donnant sur rue <i>(cf. dispositions du PAG)</i>
Marges de reculement	Le recul avant de la surface constructible est de 5-7m (exception 4m pour le lot 2). Par rapport à cette limite avant de la surface constructible (tell que renseignée sur la partie graphique du PAP) une augmentation du recul avant de max.2m est admise afin de favoriser un certain jeu des façades coté rue. Recul latéral min. 3m , recul arrière min. 6m et 9m pour la partie « A » faible densité <i>(cf. partie graphique PAP)</i> . Les entrées des garages ont min. 6m de recul de la voirie.
Maisons jumelées	il faut produire une volumétrie de l'ensemble des 2 bâtiments ; le 1er projet impose les mesures et le style afin de garantir la cohérence et l'intégration des 2 maisons H. min. corniche 6m (sauf volumes annexes)
H. corniche ou acrotère	max. 7m <i>(cf. dispositions du PAG)</i> et de max . 6m (8m-2m) et 4.5m pour la façade arrière (mesurée par rapport à la voirie) pour les lots 20-24 terrains provenant du secteur de moyenne densité afin de réduire l'impacte volumétrique sur le village
Toitures	2 pans de toiture (sans croupes) et penne entre 30°-40° pour le volume principal (le lot 1 comporte 4 pans de toiture) excepté les annexes, terrasses couvertes et auvents qui sont des toitures plates. Les balcons et loggias sont admis sur les façades avant et arrière et peuvent couvrir le perron d'entrée ou les volumes annexes.
Jonction en mitoyenneté	Les volumes jointives de part et d'autre de la mitoyenneté sont considérés comme volumes de liaison et ont une géométrie identique sur les façades cote rue (les hauteurs des corniches, penne et débordement de toiture, type de gouttière). A présenter une proposition d'ensemble (façades) pour garantir l'harmonie des maisons mitoyennes.



Abris jardin	La possibilité de le construire, l'emplacement et les dim. maximales sont renseignés sur la partie graphique, hauteur corniche max. 2.5m par rapport au terrain naturel afférent. Les abris jardin jointifs sont impérativement identiques.
Travaux de déblai et de remblai,	En dehors du remblayage et dispositifs type gabillons et/ou murs de soutènement prévus dans le projet d'exécution et faisant partie de l'infrastructure du PAP afin de viabiliser certains terrains situés en pente extrême, le remblai maximal est de 80cm (<i>cf. art.56 reg. de bâtisses</i>). Pour les lots 20-24 le relief du terrain naturel sera préservé sur les 2m de la limite arrière de la parcelle.
Murs de soutènement	Hauteur maximale de 80cm (<i>cf. art.62 reg. de bâtisses</i>)
Surfaces et points d'accès	seront exécutées de préférence en surfaces filtrantes
Garages et pl. de stationnement privées	min. 2 emplacements dont au moins un intérieur (garage).
Matériaux et couleurs	L'ensemble des recommandations faites par le Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN) dans l'annexe au présent règlement sont d'application.
Avis/recommandations du SSMN	Les projets de construction sur les lots 20 et 21 seront soumis au visa du SSMN de part leur voisinage immédiat avec un bâtiment protégé. L'ensemble des lots 20-24 portant les caractéristiques du secteur de moyenne densité feront l'objet d'un examen commun SSMN et Administration communale.

PAP :
Propriétaires- Maître de l'ouvrage :

Bureau d'Architecture Urbaine – BAU sàrl 2, Z.I. L-9166 Mertzig
M. Wilwert 34, rue J.P. Komes L-6988 Hostert
CLK sàrl Z.I. L-9166 Metzsig
Morland 14, rue de la Gare L-7535 Mersch



Annexe au règlement PAP – partie écrite

comportant les exigences et les recommandations du Service des Sites et Monuments Nationaux (SSMN)

Toiture:

Couverture en ardoises naturelles ou artificielles ayant l'apparence des ardoises naturelles (teinte anthracite)

La couverture en tuiles devrait aussi être possible. Sont toutefois seulement permises les tuiles en terre cuite de teinte rouge « nature » et non vernies. Il est à vérifier que les tuiles proposés reprennent les tailles classiques historiques. Tout Ersatz sous forme de tuiles en béton ou tuiles adoptant une autre tonalité n'est pas autorisable.

Corniche :

La corniche horizontale doit présenter une saillie égale ou inférieure à 20 cm. L'exécution peut se faire en bois, en béton ou dans un autre matériau garantissant une continuité optique. Non ainsi à toute sorte de planchettes. Non également à des finitions en matières plastiques.

Traitement final des corniches en adoptant une des teintes énumérées ci-après.

Rive de toiture :

Saillie maximale de 5 cm. Finition en ardoises ou en zinc pour les toits en ardoises, largeur maximale de l'ardoise ou du zinc de rive : 15 cm. Finition en tuile de rive en terre cuite pour les toits en tuiles.

Gouttières et descentes d'eau :

Finition en zinc, dauphins en fente.

Fenêtres rampantes en toiture :

Veiller à une installation avec moindre saillie par rapport au plan de couverture. Largeur maximale : 100 cm. Toute installation d'ombrage doit se trouver à l'intérieur.

Capteurs solaires :

Eviter ces éléments en façade principale. Faire recours à des capteurs de tonalité monochrome et foncée. Installation avec saillie minimale et parallèle avec la pente du toit.

Crépi :

Exécution fine (granulométrie en égale ou inférieure à 2mm) et régulière. Choisir des teintes présentes dans le paysage traditionnel de Roudemer, c'est-à-dire tonalités sables, blanc cassé...). Il s'agit de toute façon de teintes claires adoptant une identité chaude (Non par exemple pour un Jaune Citron, Non également à une identité « Ardennes », c'est-à-dire du Noir, Gris et Blanc). Bien évidemment Non pour toute finition « Fluor ». Choisir une seule teinte par maison pour l'enduit. Dans le cas de maisons jumelées, les deux teintes doivent harmoniser entre elles. C'est ainsi qu'un contraste élevé entre ces teintes est proscrit.

Propositions de teintes provenant de la palette « Keim Exclusiv » : 9055, 9057, 9076, 9077, 9078, 9091, 9092, 9095, 9096, 9097, 9115, 9117, 9132, 9156, 9249, 9251, 9253, 9255, 9268, 9271, 9274, 9276, 9292, 9294, 9295, 9310, 9312, 9314, 9332, 9335, 9351, 9354, 9529, 9531, 9533, 9536

Dans ce contexte il y a lieu de remarquer que tout bardage en bois des façades ou de parties de façades est proscrit.



Châssis de fenêtres :

Bien que traditionnellement les châssis de fenêtres sont peints dans une tonalité blanche, il a été retenu de pouvoir également opter pour une finition. Une teinte gris foncée serait ainsi à mettre en œuvre.

Portes d'entrées :

Définir un dessin calme et équilibré pour les portes d'entrée. Non aux vagues, courbes et proportions fantaisistes. Les portes d'entrée doivent adopter une teinte foncée comme par exemple le RAL 7009, RAL 7022. Elle peuvent aussi être exécutées en bois de Chêne apparent.

Portes de garage et portes secondaires :

Ces portes doivent adopter les teintes classiques préconisées pour les portes d'entrée. Les portes doivent présenter une identité simple et fonctionnelle. Comme il s'agit probablement de portes sectionnelles, il faut éviter une hauteur d'élément trop réduite, opter par exemple pour la hauteur M de Hörmann. Des prises de jour et des dessins fantaisistes ne sont pas tolérées.

Seuils de fenêtres :

Finition identique à celle des fenêtres ou bien finition en zinc avec casse-goutte arrondi, ou bien en Grès de Luxembourg. A l'endroit des bandeaux en enduit prolongeant optiquement les baies vitrées, les seuils de fenêtres doivent également continuer et ainsi accompagner ce geste architectural. La saillie des seuils par rapport à l'enduit fini doit rester égal ou inférieur à 3 cm.

Garde-corps, mains courantes... :

Finition en acier peint, teinte claire (tonalité blanche) ou bien foncée (anthracite). Non pour toute finition en Inox.

Murets de jardin : Finition en maçonnerie crépi (voir teintes en haut) ou bien en pierre naturelle (Grès de Luxembourg) ou bien béton architectonique de teinte Grès de Luxembourg. Non pour toute exécution du genre Florwall ou autres éléments préfabriqués industriels. Le respect de la topographie naturelle est indiqué. Les nouvelles constructions doivent s'adapter au terrain naturel et non le terrain aux maisons.

Couvre-murs :

Finition en Grès de Luxembourg ou bien en zinc.

Escaliers extérieurs :

Marches en blocs (Blockstufen) de teinte Grès de Luxembourg

Surfaces minérales des alentours :

Pavé de taille rectangulaire, +/- 12 x 18 cm, teinte Grès de Luxembourg

Plantations : Munir toutes les surfaces de jardin d'une identité verte à base de plantes, arbustes et arbres autochtones. Non pour toute finition « Kitsch », « Trend », « Zen » ou « Ying et Yang » en cailloux, gravier ou en en splitt. Non pour tout scellement caché avec l'aide de films anti-racines ou similaire.

D'une manière générale, tous les matériaux, leurs teintes et structures sont à indiquer sur les plans. En phase chantier, des échantillons y relatives sont à présenter et à faire valider.