

LENSTER ZENTRUM S.A.

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

"Um Enneschte Léi"

À JUNGLINSTER

COMMUNE DE JUNGLINTER

best
Ingenieurs-Conseils

Bureau d'Études et de Services Techniques

2, rue des Sapins
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg
Fax : 34 94 33

Mai 2019

Partie écrite du PAP

1. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites de la commune de JUNGLINSTER sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plans n° 161026-1/01h, 161026-1/02h) du PAP.

2. Règlement architectural

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à l'aménagement de maisons unifamiliales jumelées, de maisons unifamiliales groupées en bande et d'immeubles à appartements, ainsi qu'aux activités compatibles avec le caractère résidentiel du quartier.

2.2. Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère est mesurée depuis l'axe de la voie desservante jusqu'au plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère. Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

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.

2.3. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

Les toitures des derniers niveaux des constructions principales doivent être végétalisées de manière extensives et l'implantation de panneaux solaires y est autorisée. Les toitures partielles des niveaux intermédiaires sont végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles.

Pour les terrasses, la hauteur à l'acrotère des niveaux en retrait fixée dans la partie graphique peut être dépassée pour permettre l'aménagement d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1,10 mètre. Ce garde-corps est réalisé dans un matériaux non opaque ou métallique non brillant.

2.4. Balcons et avant-corps

Les balcons et les avant-corps ouverts ou fermés ne sont autorisés qu'à l'intérieur des limites constructibles définies dans la partie graphique du PAP.

2.5. Stationnement privé

Sont à considérer comme minimum :

- deux emplacements de stationnement par logement, dont une place au moins par logement est aménagée en garage, carport ou parking intérieur.

Les emplacements de stationnement sont à réaliser sur la parcelle privée.

Pour les lots n°17 à 22, les portes de garages doivent observer un recul de minimum 6,00 mètres par rapport à la limite antérieure de la parcelle.

2.6. Stationnement public

Les emplacements de stationnement publics sont à réaliser en surfaces non consolidées (perméables).

2.7. Local poubelles

Les lots 1 à 4 doivent chacun être dotés de locaux destinés aux poubelles, y compris au tri sélectif, intégrés dans l'emprise de la construction. Un espace doit également être aménagé à l'extérieur à proximité de la voie publique afin de procéder à la sortie et à la collecte des ordures.

Les superficies des locaux poubelles et des espaces extérieurs destinés à la collecte des poubelles doivent être adaptées au type de conteneurs et poubelles, ainsi qu'au nombre d'unités de logements.

2.8. Remise pour bicyclettes et objets divers

Chaque immeuble à appartements est doté d'une remise pour vélos et voitures d'enfants.

2.9. Surface consolidée

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

Une coupure visuelle mitoyenne d'une hauteur maximale de 2,00 mètres est admise entre les terrasses des maisons, ainsi qu'entre celles des appartements des résidences.

2.10. Espaces verts privés

Pour chaque lot, un minimum de 80% des espaces définis dans la partie graphique du PAP comme « espaces verts privés » doivent être végétalisés.

2.11. Remblais / déblais

Les niveaux du terrain projeté sont définis dans la partie graphique. Ceux-ci peuvent être modifiés sur maximum cinquante (50) centimètres par des remblais ou des déblais.

2.12. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales et des fossés ouverts est renseigné dans la partie graphique du présent PAP.

L'emplacement de ces dispositifs peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

3. Dispositions supplémentaires

3.1. Cession de terrains

Dans le cadre du présent PAP, les fonds publics s'étendent sur 47,76 ares, soit 31,63% du PAP.

Ces fonds se répartissent comme suit :

- 32,81 ares de terrains privés cédés au domaine communal, soit 21,73 % du PAP.
- 14,95 ares de terrains appartenant au domaine public communal et ne faisant donc pas l'objet d'une cession, soit 9,90% du PAP.

3.2. Espace soumis à une servitude de passage

Les lots 1, 2, 3, et 4 sont grevés d'une servitude de passage destinée à l'aménagement d'une voie à mobilité douce ouverte au public. Celle-ci est aménagée de manière à permettre le passage de véhicules de secours.

3.3. Espace soumis à des servitudes écologiques

Les lots 11 à 16 sont grevés d'une servitude écologique de 5,00 mètres en fond de lots.

Toute construction est strictement interdite dans la zone de servitude écologique.

Les déblais/remblais sont interdits dans cette zone.

A l'arrière des lots 11 à 16, une haie d'essences indigènes d'une hauteur finie de 1,80 mètre doit être plantée.

3.4. Logements à coût modéré

10 % de la surface construite brute dédiée au logement est réservée à la réalisation de logements à coût modéré. Les logements à coût modéré sont implantés sur les lots n° 6, 9, 18, et 21 destinés à la construction maisons en bande de type unifamiliales. Un logement à coût modéré est également réalisé dans l'une des résidences du lot n°1.

Senningerberg, le 10 Mai 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING