

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan de référence 20140680-LP-U001 qui constitue la partie graphique.

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

Le présent document fait partie de la délibération no 11 du 27 novembre 2015 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Bourglinster, au lieu-dit « an der Welbertskiel ».

Junglinster, le 30 novembre 2015

Pour le conseil communal,
le secrétaire

le bourgmestre



PARTIE ÉCRITE

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 47,90 ares constitué par la parcelle n° 64/2568, section cadastrale JD de Bourglinster, Commune de Junglinster.

La délimitation et la contenance de la parcelle sont exprimées sur l'extrait cadastral et le tableau parcellaire produits par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT).

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le mesurage cadastral réf. 1420 du 24.05.2013 de la Commune de Junglinster,
- le plan topographique réf. 6113-01-01 du 07/04/2008 élaboré par le bureau Rausch & Associés.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont également exprimées dans la partie graphique du PAP.

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

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public.

Les fonds cédés à la commune sont destinés à la réalisation de la voie de desserte de type résidentielle et d'un espace provisoire pour élargir le rue existante.

Ils comprennent une surface de 528 m², soit environ 11% de la surface totale du site.

ART. 2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de deux (2) maisons isolées (mi) et de quatre (4) maisons jumelés (mj). La répartition des différentes typologies est définie sur la partie graphique.

Les lots 1b à 6b sont destinés à la réalisation d'emplacement de stationnement pour visiteurs.

Le lot 7 est destiné à la conservation du rocher "op der Frounert". Il n'est pas destiné à la construction.

2.2 Degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

RGD Art. 3 (3)

Le degré d'utilisation du sol est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

2.3 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface constructible brute maximale et l'emprise au sol maximale sont fixées dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

2.4 Le nombre d'unités de logement par construction

RGD art. 3. (3) 1. F)

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé dans la partie graphique.

ART. 3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les marges de reculs avant sont de minimum 4 mètres (4,00 m) pour les constructions principales et de 6 mètres (6,00 m) pour les dépendances. Les reculs latéraux minimum sont de trois mètres (3,00m).

Les marges de reculs arrière minimum sont de neuf mètres (9,00m).

Les marges de reculs sont mesurées dès le nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons, des arcs (fermés latéralement ou non) et autres installations semblables, mais en respectant les dispositions du Code Civil en la matière.

3.2 Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. g)

Type de construction

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

Disposition des constructions

Les constructions hors sol et en sous-sol sont à implanter suivant les aires constructibles définies par le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions

destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.



Les limites maximales des surfaces constructibles pour constructions souterraines correspondent aux limites maximales des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Alignement obligatoire

La partie graphique du PAP prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé épais rouge correspondant à l'« Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes et les niveaux en sous-sol devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Avant-corps

Le présent PAP reprend les règles du règlement sur les bâtisses en vigueur de la Commune de Junglinster concernant les avant-corps et les saillies.

3.3 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol est fixé sur la partie graphique.

3.4 Les hauteurs de la construction soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

Hauteur de la construction

La hauteur maximale à la corniche (hc) est fixée dans la partie graphique.

La hauteur maximale à l'acrotère (ha) est fixée dans la partie graphique.

La hauteur maximale au faîte (hf) est fixée dans la partie graphique.

Niveau de référence des constructions principales

Le niveau de référence est calculé à partir de l'axe de la voie desservante et le milieu de la façade principale (fp) de la construction principale des lots.

Le niveau de référence des dépendances des maisons jumelées (mj) est calculé à partir de l'axe de la voie desservante et la limite séparative des dépendances concernées.

La façade principale (fp) des constructions est représentée dans la partie graphique du PAP par le sigle "fp".

3.5 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Formes des toitures

Les formes de toitures des constructions principales sont reprises dans le tableau de représentation



schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique.

Les toitures plates des dépendances sont à aménager en toiture végétalisée. La toiture végétalisée est à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Les toitures ont une pente entre 25° et 35°.

Toutes les toitures doivent être équipées des dispositifs de sécurité nécessaires pour les travaux de réparation et d'entretien.

Orientation des toitures

L'orientation des toitures des constructions principales est fixée sur la partie graphique.

3.6 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs et matériaux extérieurs qui devront être en harmonie avec ceux des façades des constructions avoisinantes. Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites.

Trois (3) matériaux ou teintes d'enduit au maximum sont permis par construction.

Les toitures en tôle sont interdites.

3.7 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

Dépendance de type garage fermé

Les dépendances reprises sur la partie graphique par le trait tillé bleu correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour dépendances » sont destinées à l'aménagement de garages fermés.

La hauteur absolue des dépendances est de trois mètres (3,00m).

Dépendance de type abri de jardin

Un abri de jardin par lot d'une surface maximale de dix mètres carré (10 m²) est permis à l'arrière de la construction principale au sein de l'espace vert privé des lots 1a à 4a.

La hauteur absolue ne devra pas dépasser trois mètres (3,00 m). L'abri de jardin devra se trouver à au moins un mètre (1,00 m) par rapport aux limites du lot.

ART. 4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

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

RGD art. 3. (3) 1. b)

Nombre d'emplacement de stationnement privé

Deux (2) emplacements de stationnement privé par lot sont à réaliser pour le présent PAP.

Localisation des emplacements de stationnement privé

Les emplacements de stationnement privé sont à réaliser sous forme de garage fermé, accolé à la construction principale, fixés comme "limites de surfaces constructibles pour dépendances" dans la partie graphique.

Nombre d'emplacement de stationnement privé pour visiteurs

Chaque logement doit disposer d'un (1) emplacement de stationnement pour visiteurs. Les emplacements de stationnement pour visiteurs sont à réaliser dans les lots 1b à 6b. Ils sont représentés dans la partie graphique par les surfaces quadrillées orange correspondant à l'"espace pouvant être dédié au stationnement".

Taille des emplacements de stationnement privé

Les emplacements de stationnement privé devront avoir une taille minimale de cinq mètres (5,00m) sur deux mètres et cinquante centimètres (2,50m).

ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

5.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

L'espace extérieur pouvant être scellé à l'avant des constructions pourra uniquement être scellé pour la réalisation des chemins d'accès nécessaires.

ART. 6. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

Les plantations imposées dans le cadre du présent PAP sont fixées sur la partie graphique. Les plantations devront être composées par des espèces indigènes.

ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

7.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

Remblais / Déblais

Le remblai ne peut dépasser de principe la hauteur de 0,80 m.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Murets, socles et clôtures

Les espaces libres entre les alignements de façades et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à quatre-vingt centimètres (0,80 m), par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser un mètre vingt (1,20 m).

Si l'accès est situé en contrebas ou accuse une pente descendante de plus de dix pourcents (10%), leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à soixante-dix centimètres (0,70 m).

Murs de soutènement

Les murs de soutènement implantés sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 mètres par rapport au niveau du terrain naturel, mesuré devant le mur. Toutefois, pour des raisons topographiques spéciales, des exceptions peuvent être autorisées.

7.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Rocher "Op der Frounert"

Le lot 7 du présent PAP n'est pas destiné à la construction. Il est destiné à la protection du rocher "op der Frounert". Ce rocher sert d'élément paysager et identitaire du quartier. L'intégration au présent développement urbain est souhaité.

Bâtiments à démolir

Les constructions existantes présentes sur le site sont à démolir. Celles-ci sont reprises par un trait tillé gris correspondant au « Bâtiments à démolir » dans la partie graphique.



7.1 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

RGD art. 3. (4)

La gestion de l'eau du présent site sera réalisée à l'aide d'un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées. A l'intérieur des lots privés, les eaux pluviales sont dirigées dans des fossés ouverts vers la canalisation projetée le long de la rue de desserte. À l'intersection de la rue projetée avec la rue existante, les eaux pluviales sont raccordées à la canalisation mixte existante. Les eaux usées sont également raccordées à la canalisation existante.

Le présent document fait partie de la délibération no 11 du 27 novembre 2015 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Bourglinster, au lieu-dit « an der Welbertskiel ».

Junglinster, le 30 novembre 2015

Pour le conseil communal,

le bourgmestre

le secrétaire



Référence: 17467/27c

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 23.02.2016

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



ANNEXES

- Terminologie
- Mandat
- Compte-rendu de la Plateforme de Concertation (PAP)
- Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
- 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
- Certificat OAI
- Plan de mesurage topographique
- Version numérique de la partie graphique

