

**Modification**  
**du PAP approuvé « Auf Preimert » à Rodenbourg**  
**(réf. 17249/27C du 07/01/2016)**

COMMUNE DE JUNGLINSTER

---

Pour la réalisation de 24 unités d'habitation

**PARTIE ECRITE**  
**COORDONNEE**

03 février 2023

Dossier n° 119603-505-B

Maîtres d'ouvrage :

**Kikuoka Luxembourg S.A. — Constructions Luxembourgeoises K-Home S.à r.l. —**

**Epoux Mme Schneider Esther Sophie — M. Wilwert Jean Paul**



**E-CONE S.à r.l.**  
ARCHITECTES — URBANISTES — INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAD

**SOMMAIRE**

<b>1.</b>	<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ .....</b>	<b>4</b>
Art. 1	Précision pour l'utilisation des documents graphiques .....	4
Art. 2	Types de construction et de fonctions autorisées .....	4
Art. 3	Types, pente et matériaux des toitures .....	4
Art. 4	Couleurs des façades.....	4
Art. 5	Hauteurs des constructions.....	5
Art. 6	Emplacements de stationnement pour voitures .....	5
Art. 7	Dépendance du lot 24.....	6
Art. 8	Dépendances pour abris de jardin.....	6
Art. 9	Surfaces pouvant être scellées .....	6
Art. 10	Travaux de déblais et de remblais.....	6
Art. 11	Pares-vues en limites parcellaires.....	6
Art. 12	Installation des équipements techniques fixes .....	7
Art. 13	Constructions légères fixes (non temporaires).....	7
Art. 14	Piscines et plans d'eau .....	7
Art. 15	Plantations sur le domaine privé .....	8
Art. 16	Zone de servitude écologique.....	8
<b>3.</b>	<b>AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC.....</b>	<b>9</b>
Art. 17	Cession des fonds au domaine public .....	9
Art. 18	Mise en œuvre et exécution du présent PAP .....	9
Art. 19	Aménagement de l'espace vert public .....	9

## **1. INTRODUCTION**

---

La présente partie écrite précise et exécute les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées du plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster et de son règlement sur les bâtisses.

Ces dernières restent d'application pour tout ce qui n'est pas spécifiquement prévu dans la présente.

## **2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ**

---

### **Art. 1 Précision pour l'utilisation des documents graphiques**

En cas de discordance 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 cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles. Les cotes de recul antérieures, latérales et postérieures sont à considérer comme des cotes minimales.

### **Art. 2 Types de construction et de fonctions autorisées**

Le présent PAP autorise la réalisation de constructions destinées à l'habitat de type unifamilial.

Y sont admis comme fonctions autres que la fonction d'habitat, à hauteur de maximum 10% par lot de la surface constructible brute, des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, ainsi que des équipements de service public.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

### **Art. 3 Types, pente et matériaux des toitures**

Le présent PAP autorise les toitures plates, les toitures à deux versants et les toitures terrasses suivant les indications de la partie graphique.

Les toitures plates, de la construction destinée au séjour prolongé uniquement, peuvent également être utilisées comme des toitures terrasses, à l'exception de la toiture du dernier niveau (plein ou en retrait).

L'étage en retrait des constructions à toiture plate et l'étage sous comble doivent représenter une surface maximale de 80% de l'emprise du dernier niveau plein.

Pour les constructions jumelées ou en bande, l'étage en retrait doit obligatoirement être implanté sur la/les limite(s) latérale(s) mitoyenne(s) commune(s).

### **Art. 4 Couleurs des façades**

Les matériaux et couleurs traditionnellement utilisés dans la région sont recommandés. Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits. Les pignons nus doivent être exécutés comme les autres façades.

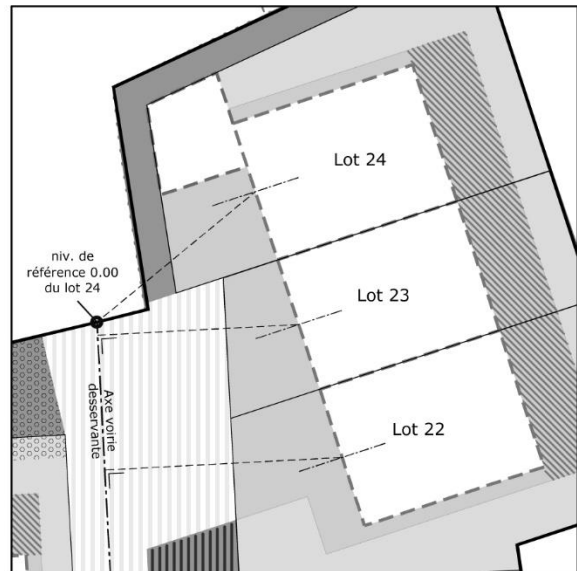
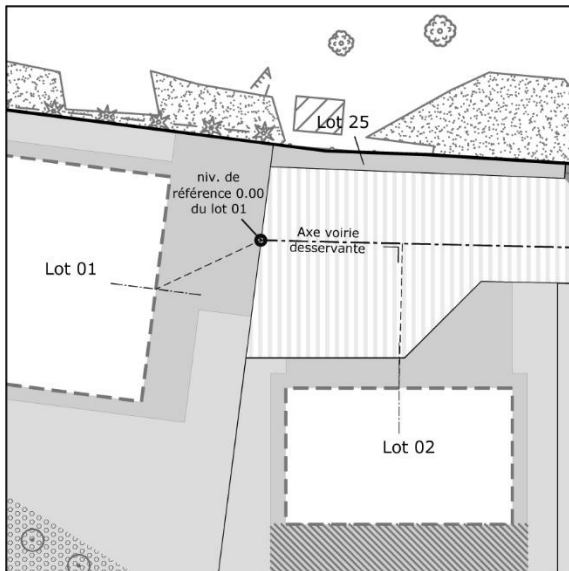
Le choix des matériaux et des couleurs est effectué sur base d'un échantillon soumis au service technique communal lors de l'introduction du dossier de demande d'autorisation.

### Art. 5 Hauteurs des constructions

Les hauteurs des constructions sont définies dans la partie graphique.

Les hauteurs finies d'étages et/ou de demi-niveaux sont données à titre indicatif sur les coupes. Ces hauteurs peuvent varier en fonction du projet d'architecture propre à chaque parcelle, tant que les hauteurs à la corniche et à la faîtière ou à l'acrotère sont respectées (à l'intérieur du gabarit défini).

Les hauteurs sont mesurées au milieu de la façade donnant sur la voie desservante, et perpendiculairement à l'axe de celle-ci. Pour le lot 01 et le lot 24, la hauteur est mesurée par rapport au niveau pris dans l'axe de la voirie sur le bord de la place.



Sources : E-cone s.a.

Les demi-niveaux et les sur-hauteurs sont autorisés à l'intérieur des gabarits définis sur la partie graphique.

La cote du sol fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser à maximum 0,40m au-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante et à maximum 1,50m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

### Art. 6 Emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre d'emplacements de stationnement privés requis est à définir conformément aux dispositions en la matière du PAG en vigueur de la Commune de Junglinster.

La réalisation d'un ou plusieurs emplacements à l'intérieur de la construction destinée au séjour prolongé est autorisée.

Le recul minimal à assurer devant une porte de garage est de 6,00m. La zone située devant le garage peut être considérée comme emplacement de stationnement.

Au moins 50% de la surface des emplacements de stationnement extérieurs non couverts doivent être exécutés en matériaux perméables à l'eau comme notamment les pavés non cimentés, le concassé naturel de carrière, le gravier, les pavés, les dalles engazonnées ou des matériaux similaires.

#### **Art. 7 Dépendance du lot 24**

La dépendance du lot 24 est destinée à accueillir un garage/carport. Elle peut être réalisée en dur ou en construction légère. Le garage/carport est à réaliser en toiture plate avec une hauteur maximale à l'acrotère de 3,50m mesurée en tout point à partir du niveau du terrain fini.

#### **Art. 8 Dépendances pour abris de jardin**

Les abris de jardin sont à réaliser en toiture plate ou à deux versants avec une hauteur maximale hors-tout de 3,50m mesurée de tous les côtés à partir du niveau du terrain fini. Leur superficie n'excède pas 16 m<sup>2</sup>. Ils sont obligatoirement implantés dans le recul arrière et ont une distance minimale de 1,00m par rapport aux limites parcellaires sauf en cas d'abris de jardins jumelés. Ils peuvent être accolés à la construction destinée au séjour prolongé. Ils ne peuvent être implantés dans les zones de servitude écologique, mais peuvent être accolés à celles-ci.

Leur superficie doit être prise en compte pour l'emprise au sol, la surface construite brute et le scellement du sol.

#### **Art. 9 Surfaces pouvant être scellées**

Les surfaces désignées comme pouvant être scellées (hachure grise) peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que des accès aux garages, des accès piétons aux constructions et aux jardins (cheminements, marches, plateformes), des terrasses non couvertes, des murs et murets de soutènement ou décoratifs, etc. Ces surfaces peuvent être agencées différemment uniquement si des raisons techniques l'exigent.

A l'exception des murs et murets, marches, les surfaces extérieures pouvant être scellées sont à réaliser de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton, platelage en bois, etc.) ou en espace vert non scellé.

#### **Art. 10 Travaux de déblais et de remblais**

Tout travail de déblais ou de remblai éventuel peut s'accompagner de structures de soutènement (murs, talus, etc.).

Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres naturelles, en pierres sèches ou en gabions.

#### **Art. 11 Pares-vues en limites parcellaires**

Pour les constructions jumelées et groupées en bande, la réalisation d'une coupure visuelle mitoyenne/pare-vue sur toute la profondeur (mur, paroi en bois) entre les terrasses non couvertes est admise. La hauteur maximale de la coupure visuelle est de 2,00m par rapport au niveau le plus défavorable.

### **Art. 12 Installation des équipements techniques fixes**

Les installations techniques implantées sur le terrain même doivent être installées à l'arrière des constructions destinées au séjour prolongé, en respectant un recul de minimum 1,90m par rapport aux limites parcellaires et une hauteur de maximum 3,00m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions destinées au séjour prolongé et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers, sont admis. Les collecteurs solaires y sont également admis si le concept énergétique de la construction le justifie.

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement apposées, accolées ou intégrées aux constructions destinées au séjour prolongé ou disposées en toiture des celles-ci.

Les installations techniques disposées en toiture doivent être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures. Elles doivent se trouver à une distance de minimum 1,00m par rapport aux abords de la toiture et du faîte pour les toitures inclinées, excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète des toitures avec une pente minimale de 15 degrés. Elles ne peuvent dépasser de plus de 1,00m les hauteurs finies des constructions.

### **Art. 13 Constructions légères fixes (non temporaires)**

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes 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 1,90m aux limites parcellaires, à l'exception des constructions légères fixes accolées aux maisons jumelées ou en bande/rangée pour lesquelles aucun recul minimum n'est à respecter. Elles doivent également respecter une hauteur de maximum 3,50m 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 5,00m.

### **Art. 14 Piscines et plans d'eau**

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

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

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

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

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

#### **Art. 15 Plantations sur le domaine privé**

Le choix des plantations d'arbres et arbustes sur les lots privés devra se faire parmi les essences indigènes.

#### **Art. 16 Zone de servitude écologique**

Les zones de servitude écologique forment avec l'espace vert public ou privé adjacent 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.

Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie ainsi que des chemins piétonniers.

L'aménagement de la zone doit s'effectuer en limitant les déblais et les remblais au strict minimum. Les clotures séparatives y sont autorisés.

L'intervention et les travaux d'entretien et jardinage sont à minimiser.



### 3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

---

#### Art. 17 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Junglinster s'élèvent à environ 33 a 45 ca, soit +/- 24,53 % de la surface totale du PAP.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- Délimitation du PAP :  $\pm 13.634 \text{ m}^2$  (100,00 %) ;
- Fonds cédés au domaine public :  $\pm 3.345 \text{ m}^2$  ( $\pm 24,53$  %) :
  - Rues, trottoirs, stationnements, chemins :  $\pm 1.561 \text{ m}^2$  ( $\pm 11,45$  %)
  - Espaces verts, aires de jeux :  $\pm 1.784 \text{ m}^2$  ( $\pm 13,08$  %)

#### Art. 18 Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce, en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Junglinster et/ou toute administration de l'Etat concernée.

Le modelage du domaine public pourra s'opérer par des murs, des gabions ou des talus plantés. Les murs seront obligatoirement sur le domaine public, mais leurs assises pourront le cas échéant être implantées sur le domaine privé.

Il n'y a pas de tolérance à respecter par rapport aux courbes de niveaux projetées sur le domaine public, tant que celles-ci sont respectées à la jonction avec les parcelles privées ou la limite du projet d'aménagement particulier.

Les cheminements piétons représentés schématiquement par des tiretés fléchés en partie graphique seront définis avec précision lors de l'élaboration du dossier d'exécution du présent PAP selon les exigences de l'Administration Communale, et seront intégrés aux obligations de financement et de réalisation du maître de l'ouvrage.

#### Art. 19 Aménagement de l'espace vert public

Les espaces publics longeant une zone de servitude écologique privée forment avec l'espace vert public adjacent 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.

Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie, des chemins piétonniers ainsi que toutes installations techniques nécessaires à la viabilisation du lotissement.

L'aménagement de la zone doit s'effectuer en limitant les déblais et les remblais au strict minimum. Les clôtures séparatives y sont autorisés.