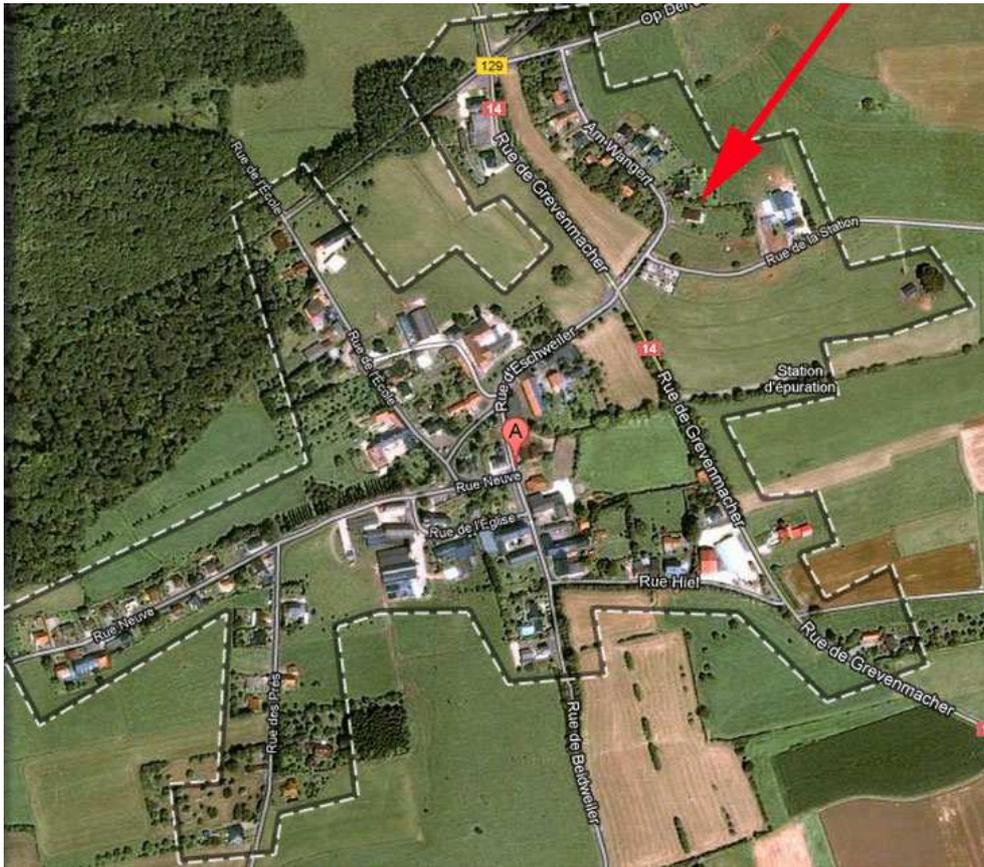


PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



Rapport Justificatif

Commune :

JUNGLINSTER

Section :

-RD- de BEIDWEILER

Parcelle :

n°410/149

Maître de l'ouvrage :

Um Wangert, 15

CREA-HAUS Promotions

224, route d'Arlon

L-8010 STRASSEN

Conception :

V2 architecture

7, Rue des Aubépines

L-8448 STEINFORT

Tél. : 39 70 10

Fax : 39 70 10

E-mail : contact@v2a.lu

Rapport justificatif

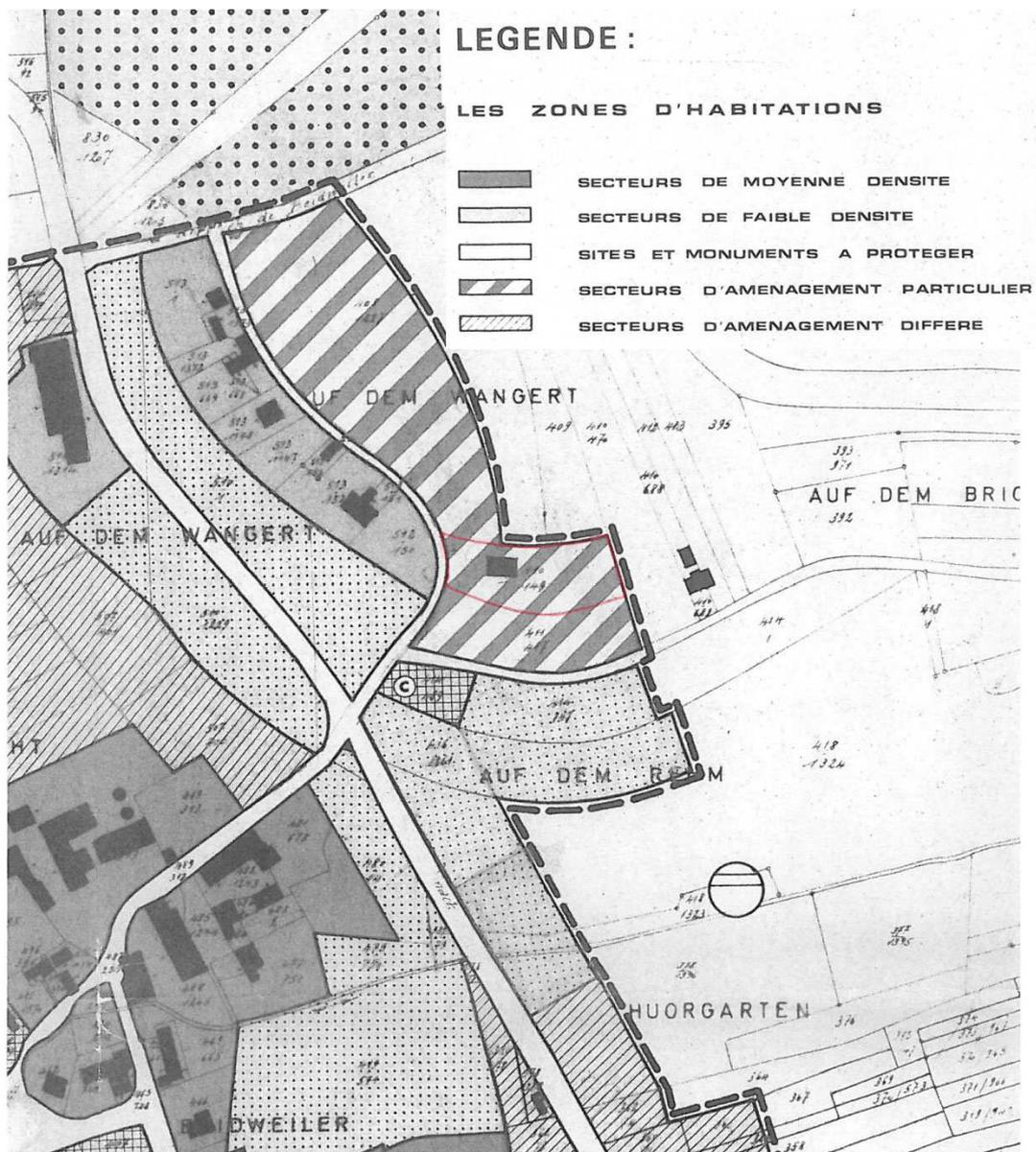
ART.1. OBJET

Le présent rapport justificatif concerne la réalisation d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) visant la démolition d'une maison unifamiliale sur un terrain situé à Beidweiler, rue Um Wangert 15, dans le but d'aménager deux maisons unifamiliales. Le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Junglinster.

ART. 2. ELEMENTS CONSTITUTIFS

Le rapport est établi conformément au Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

1. Extrait du plan d'aménagement général en vigueur, y compris partie écrite.

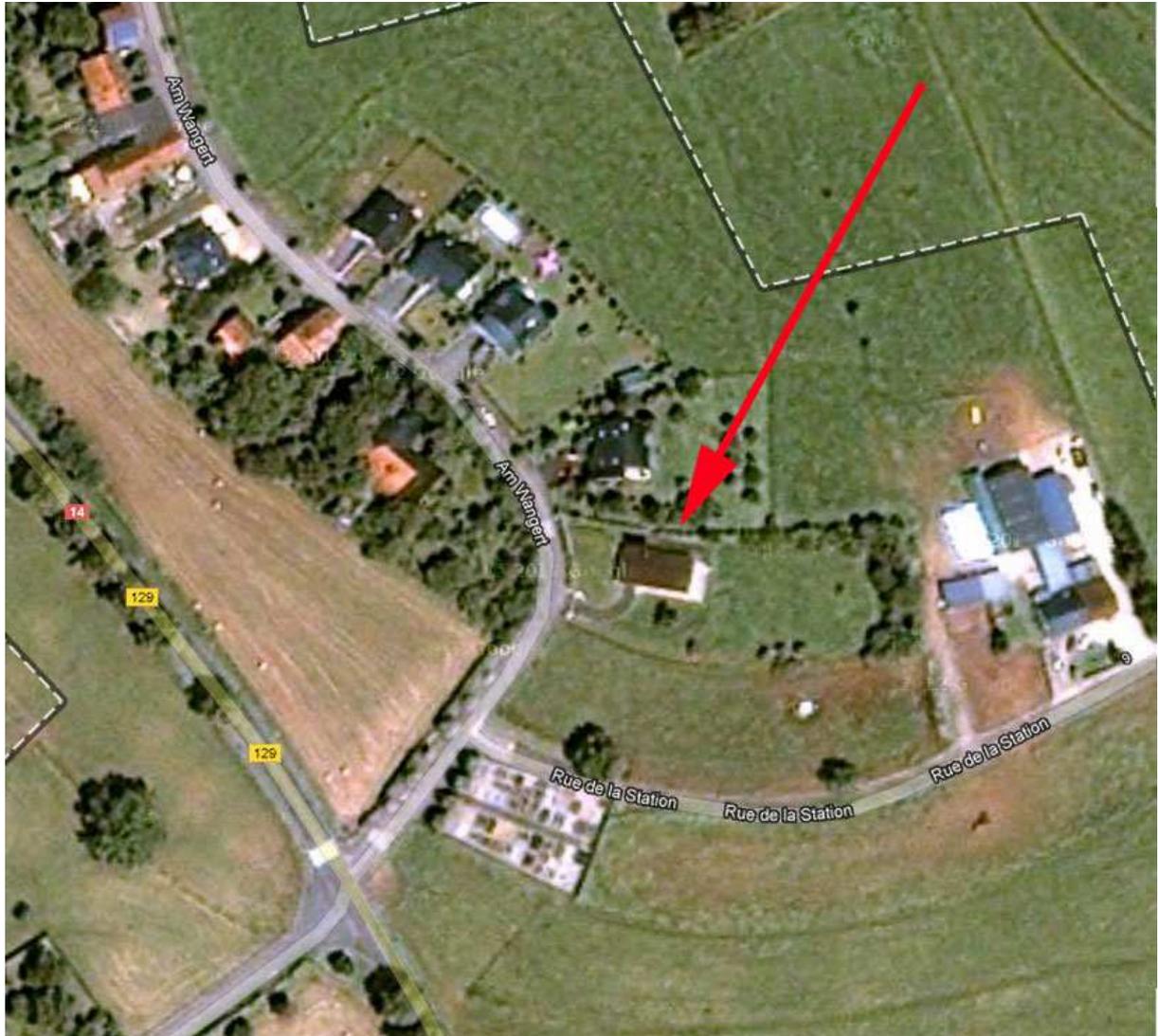


Art.27 Prescriptions dimensionnelles

	Secteurs de moyenne densité		Secteurs de faible densité	Zones d'activités
	I	II		
a) nombre maximal de niveaux admissibles	3+ ½	2+ ½	2	
hauteur maximale admissible à la corniche	11m	8m	7m	
b) profondeur maximale des bâtiments dans la bande d'habitation à partir de l'alignement indiqué	15,00m	15,00m		
c) marge de reculement distance latérale minimum maisons avec plus de 2 niveaux	3,00m ½ h corniche	3,00m	½ h min. 5m	
d) marge de reculement distance arrière minimum	6,00m	9,00m	½ h	
marge de reculement minimum à l'avant	6,00m	6,00m	6,00m	
e) largeur minimum d'un bâtiment	7,50m	7,50m		
f) surface au sol minimum	70,00m ²	70,00m ²		
g) rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	Habitation 0,4	0,25		
h) rapport maximal entre le volume construit et la surface totale de la parcelle (en m ³ /m ²)				4 m ³ / m ²
i) rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	0,5	0,30		

2. Descriptif du parti urbanistique

Le plan d'aménagement particulier se situe en milieu rural. Les maisons projetées répondront aux prescriptions du secteur faible densité en vigueur dans la zone avoisinante du projet.



Le parti urbanistique répond principalement à la réglementation du secteur concerné ainsi que dans une volonté d'utiliser l'espace disponible rationnellement. En densifiant légèrement une parcelle déjà construite le projet offre la possibilité de bénéficier de deux lots avec des surfaces de terrain très confortables pour le Luxembourg (> 13 ares). Cela garanti à la fois une probable meilleure intégration des habitants et du bâti à la communauté villageoise.

a. schéma directeur et éléments du milieu environnant

Le projet étant construit et se situant le long d'une voirie équipée, aucun schéma directeur n'a été réalisé.

La parcelle comporte actuellement une habitation à un niveau destinée à être démolie.

Vue terrain à partir de la rue Um Wangert :



Le projet se situe dans une partie plus récente du village de Beidweiler séparé du reste du village par la voirie nationale 129.

Les maisons voisines se composent de toitures deux versants avec un ou deux niveaux hors sol. Une ferme d'importance moyenne se trouve à l'arrière des terrains projetés. De nombreuses parcelles destinées à l'agriculture ainsi qu'un cimetière se situent également dans les environs immédiats du PAP. Les terrains de l'autre côté de la route et en contrebas ne sont pas construits actuellement.

Constructions voisines du projet :





Vue de la voirie vers le centre du village

La partie historique du village de Beidweiler est quant à lui composé de nombreuses fermes d'importance moyenne et de bâtisses aux corps de logis imposants.



Exemple de constructions dans le centre de Beidweiler

L'arrière de la parcelle est située dans une zone de servitude visée aux article 20 et 21 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et ne peut, de ce fait, pas être construite (voir partie graphique)

b. arrêts et transports en commun

Le village semble peu desservi par les transports en commun.

Arrêts de bus à proximité :

Ligne : 108 Grundhof – Müllerthal - Altrier

Train :

Gare la plus proche : Roodt-sur-Syre

c. équipements collectifs

La majorité des équipements collectifs (école, sports, commune...) se situent à Junglinster.

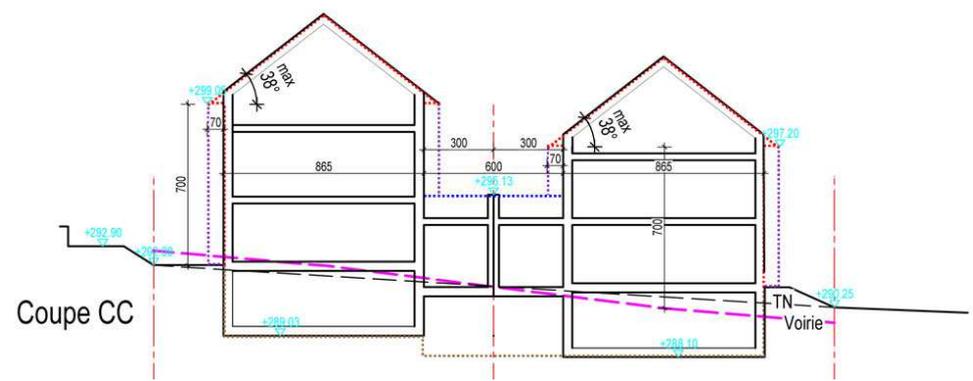
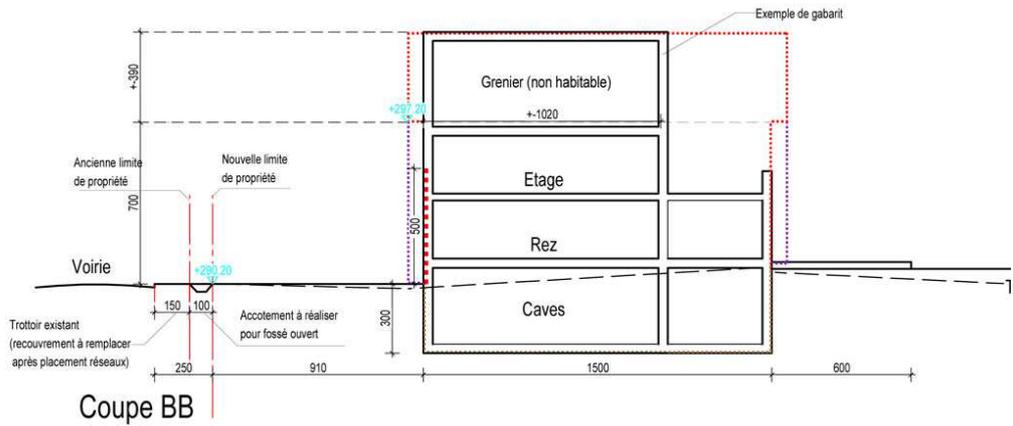
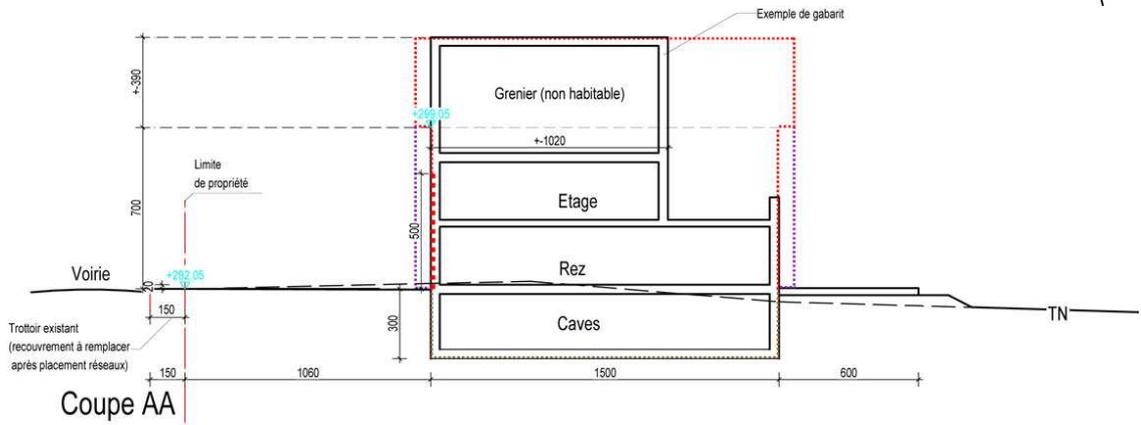
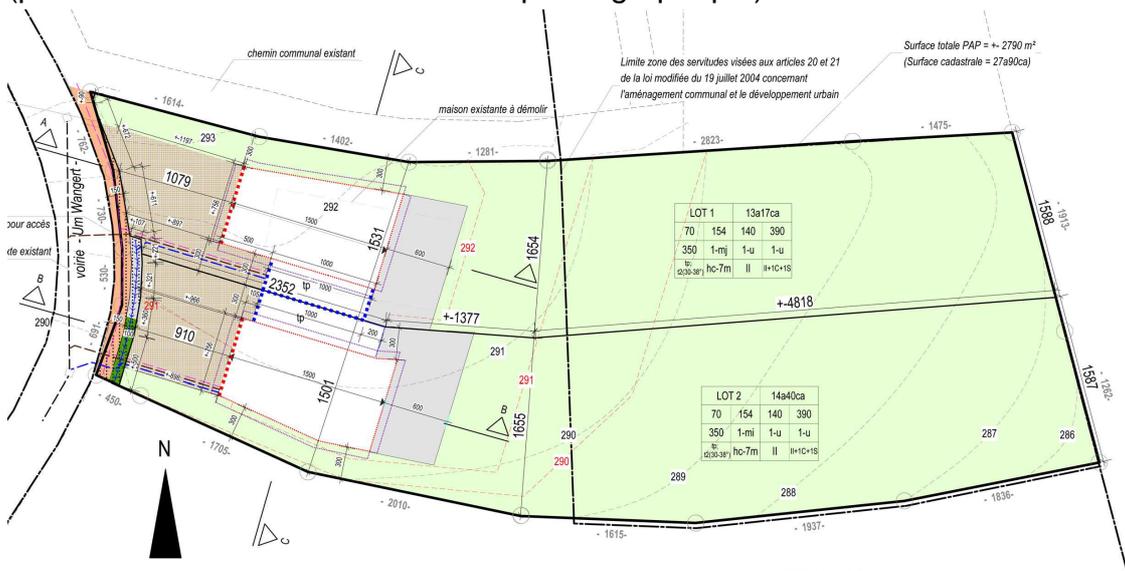
d. exposé des motifs et des esquisses nécessaires à la démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement « nouveau quartier »

Le projet se situant en secteur d'aménagement particulier, le plan d'aménagement particulier est obligatoire.

Le terrain est déjà entièrement viabilisé et raccordé aux différents réseaux. Le trottoir actuellement dans le PAP sera cédé à la commune de même qu'une bande de 1m le long de ce trottoir en vue de placer un fossé ouvert (suivant plan d'aménagement particulier et projet d'exécution ultérieur)

La démarche inhérente à l'élaboration du présent PAP est relativement simple, la volonté de morceler une parcelle abritant un bâtiment ancien, dans le but d'y construire deux habitations répondant au confort moderne et au contexte urbanistique actuel.

3. Plan et coupe d'illustration du projet d'aménagement particulier. (pour les documents à l'échelle voir partie graphique)



4. Fiche de synthèse

(en annexe)

5. Annexes

La demande du projet d'aménagement particulier comprend la présente partie écrite ainsi que les documents, en cinq exemplaires et une copie digitale sur CD-ROM, suivants :

Partie écrite

Partie graphique (*Plan date demande 13/12/2013 dernière modification 29/04/2014*) :

- Plan d'aménagement particulier
- Coupes significatives AA , BB et CC
- Axonométrie
- Légende type PAP

Rapport Justificatif

Fiche de Synthèse

Annexes

- Extrait du plan cadastral 1/2500
- Plan de mesurage 1/500
- Copie des articles concernés du règlement des bâtisses de Junglinster
- Attestation Ordre des Architectes
- Extraits du PAG de la commune
- Compromis d'achat
- Levé topographique

Pour V2 architecture

Fabian VANDERMEEREN

Urbaniste-Aménageur

Projet initié par élaboré par	CREA HAUS Promotions sàrl <u>V2 ARCHITECTURE sàrl</u>	N° de référence (à remplir par le ministère)	_____
		Date de l'avis du Ministre	_____
		Date d'approbation ministérielle	_____

Situation géographique	Organisation territoriale
Commune <u>JUNGLINSTER</u>	CDA <input type="checkbox"/>
Localité <u>BEIDWEILER</u>	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input type="checkbox"/>
Lieu-dit <u>um Wangert</u>	Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	<u>Eaux usées, Electricité, Téléphone, Antenne collective,</u>

Données structurantes du PAG	Servitudes découlant d'autres dispositions légales
N° de référence du PAG <u>PAG JUNGLINSTER</u>	<u>Environnement</u>
Zone(s) concernée(s) <u>Zone soumise à PAP</u>	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/>
	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / _____ m
	ou communautaire
	Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/>
	Zone de bruit <input type="checkbox"/>
	<u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) <input type="checkbox"/>
	<u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) <input type="checkbox"/>
	<u>Sites et Monuments</u>
	Inventaire suppl. <input type="checkbox"/>
	Monument national <input type="checkbox"/>
	<u>Zone SEVESO</u> <input type="checkbox"/>
	<u>Autres</u> <input type="checkbox"/>

	minimum	maximum
COS	n/a	0,25
CUS	0,00	0,00
CSS	0,00	0,00
DL	0,00	0,00
Emplacements de stationnement	2	n/a

Terrain			
Surface brute	<u>0,2790</u> ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal <u>0,0032</u> ha
Surface nette	<u>0,2768</u> ha	<u>98,9</u> %	Taux de cession <u>1,1</u> %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	<u>0</u> ha		
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	<u>0,0008</u> ha		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	<u>0,0018</u> ha		
Surface destinée au stationnement public	<u>0</u> ha		<u>0</u> %
Surface destinée à l'espace vert public	<u>0,0006</u> ha		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	<u>0</u> ha		<u>0,18</u> %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	<u>0,0032</u> ha		
Scellement maximal du sol (terrain net)	<u>0,07</u> ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>3</u>
	<u>25</u> %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>9,3</u> a.

Constructions	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute	<u>280</u>	<u>780</u> m ²	Nombre de logements de type:
Emprise au sol	<u>140</u>	<u>308</u> m ²	unifamilial <u>2</u>
Nombre de logements	<u>2</u>	<u>2</u>	bifamilial <u>0</u>
Densité de logements / hectare brut	<u>7</u>	<u>7</u> u./ha	collectif (>2 log/bât.) <u>0</u>
Personnes estimées / logement	<u>1</u>	<u>5</u>	Surf./ nbre de log. à coût modéré <u>0</u>
Nombre d'habitants	<u>2</u>	<u>10</u>	Surface brute de bureaux maximale <u>0</u> m ²
Surface de vente maximale	<u>0</u> m ²		

Axe(s) de desserte	Emplacements de stationnement	
Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	activités	habitat
Route Nationale <u>néant</u>	publics <u>0</u>	<u>0</u>
Chemin Repris <u>néant</u>	privés (min.) <u>0</u>	<u>4</u>
Chemin communal <u>néant</u>	privés (max.) <u>0</u>	<u>8</u>
	total (max.) <u>0</u>	<u>8</u>

Offre de transports en commun	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	<u>110</u> m
Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	<u>9800</u> m
Infrastructures techniques	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	<u>12</u> m
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	<u>17</u> m
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	<u>6</u> m ²
Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	<u>0</u> m ²