

PARTIE ECRITE DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « AN DEN HUERGAARDEN » A IMBRINGEN

Article 1 : Portée et but du règlement

L'application du présent règlement est limitée à la présente parcelle et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général ainsi que le règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Le présent règlement vise la parcelle énumérée ci-après. Elle est inscrite au cadastre de la commune de Junglinster, Section JF d'Imbringen, sous le numéro 1143/2 et 1144.

Au plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster, les terrains visés sont classés en secteur d'aménagement particulier.

La zone applicable pour ce PAP est le secteur de moyenne densité.

Article 2: Affectation

Les immeubles à construire sont pour les lots 1 à 4, des maisons jumelées à une unité d'habitation.

Le nombre maximal d'unités d'habitation est donc de 4.

Article 3: Volume de construction principale et annexe, abri de jardin

Les volumes de construction principaux et annexe sont déterminés dans la partie graphique du PAP.

Le volume principal peut être converti, à concurrence de 20% de sa surface, en volume annexe afin de permettre la construction d'une annexe ou d'un garage plus grand.

L'emplacement pour un abri de jardin sur les lots 1 à 4 est défini dans la partie graphique du PAP.

L'article 39 du règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster est à déroger.

L'espace libre entre les arrières-bâtiments et la construction principale doit être de 3 m au moins, respectivement les reculs arrières doivent être de 1 m au moins. Pour le recul latéral des abris de jardin jumelés sur la limite latéral d'une propriété sont possibles.

Article 4: Places de stationnement

Chaque logement dispose de deux emplacements de stationnement, dont au moins une place est aménagée sous forme de garage.

Article 5: Construction

Les constructions devront former un ensemble harmonieux et architectural.

Les volumes principaux ont une toiture à deux pentes. Les toitures seront plates tant pour le volume annexe que pour l'abri de jardin.

Des terrasses de toit sont possibles sur le volume annexe dans le respect des dispositions du code civil.

Référence: <u>17/197/27c</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>10.03.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Article 6: Espace vert

La plantation d'une haie indigène est à prévoir pour chaque lot le long du trottoir sur l'espace vert privé

Le reste de l'espace vert privé est à aménager comme alentours jardin.

Article 10: Surfaces

Surface brut du PAP :	15,63 ares
Surface nette du PAP :	14,73 ares
25% de la surface brut du PAP :	3,91 ares
Surface à céder :	0,9041 ares = 5,78%
Surface à indemniser :	3,01 ares = 19,22%

LOT	TYPE	SURFACE TERRAIN (m2)	CMU	SURFACE CONSTRUCTIBLE(m2)	SURFACE HABITABLE (m2)	COS	UNITES
1	jumelée	349,00	0,527	139,60	184,12	0,40	1
2	jumelée	325,00	0,566	130,00	184,12	0,40	1
3	jumelée	350,00	0,526	140,00	184,13	0,40	1
4	jumelée	449,00	0,410	179,60	184,13	0,40	1
		TOTAL					
		1473,00	0,50	589,20	736,50	0,4	4

Art. 3 (3) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 valable pour l'intégralité des lots du PAP

- 1a) Surface constructible brute : max. 736,50 m²
Emprise au sol : max. 589,20 m²
Surface pouvant être scellée : 744,20 m²
Le reste de la surface du lot est de l'espace vert privé
 - 1b) 1 emplacement en surface devant le garage et 1 emplacement sous forme de garage
 - 1c) Recul frontal min. 6,00m, recul latéral : min. 3,00 m. Pour les maisons avec plus de 2 niveaux ,le recul latéral est la moitié de la hauteur de la corniche,
recul postérieure : min. 6,00 m
 - 1d) max. 2 étages pleins avec encore un étage dans les combles et un étage en sous-sol
 - 1e) hauteur à la corniche : max. 8.00 m,
hauteur à l'acrotère de l'abri de jardin: max.3,00 m,
hauteur à l'acrotère du volume annexe avec 1 étage : max 3,00 m
hauteur à l'acrotère du volume annexe avec 2 étages : max 6,00 m
 - 1f) 4 maisons jumelées avec une unité d'habitation
- 4a) Le volume principale doit avoir une toiture à deux pentes. La pente max. de la toiture est

- de 35°. L'abri de jardin et le volume annexe doivent avoir une toiture plate. Pour l'orientation de la toiture voir le plan de la partie graphique
- 4b) Il est à prévoir un accès carrossable devant le garage. La pente max. pour la rampe d'accès vers le garage est de 12%. Ils ne sont pas à prévoir des garages dans le sous-sol.
 - 4c) On peut prévoir de la plantation sur tout l'espace vert privé
 - 4d) Il est à prévoir un remblai de max. 80cm par rapport au terrain naturel devant la maison pour pouvoir aménager l'accès vers le garage et la même chose derrière la maison pour pouvoir aménager la terrasse au même niveau que le rez-de-chaussée.
 - 4e) Il n'y a pas de constructions ou d'éléments naturels à conserver sur le terrain.
 - 4f) La construction d'un volume annexe au volume principal est prévue.

Art. 3 (4) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011

La cession du terrain à la commune repris sur le plan document N° 1130-11B daté le 29 octobre 2013 se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Annexe I: Terminologie

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol, le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU= surface construite brute de la construction/surface du terrain à bâtir net.

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol, le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol, des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS= surface d'emprise au sol de la construction/surface à bâtir net.

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué déduisant du terrain à bâtir brut correspondant, la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tel que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Ne sont pas pris en compte que les surfaces à l'intérieur du périmètre.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut, une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle, ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol, la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol, les aménagements extérieurs en dur (rampe de garage, chemin d'accès, etc.), les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias), les perrons, les seuils, les terrasses non-couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute, la surface hors oeuvre d'un bâtiment, obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux hors sol. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes aux étages (balcons, loggias, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages, les remises, les buanderies et les locaux techniques ne sont pas pris en compte. Les surfaces des combles aménagés sont pris en compte à partir d'une hauteur libre de 2 mètres.

G. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain, le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

H. Recul

Le recul est mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

I. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

J. Hauteur à l'acrotère

La hauteur de l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

K. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

L. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

M. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

Le présent document fait partie de la délibération no 08 du 19 décembre 2014 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Imbringen, au lieu-dit « an den Huergarden ».

Junglinster, le 29 décembre 2014

Pour le conseil communal,

la bourgmestre

le secrétaire



Kahlf

[Signature]