

Le présent document fait partie de la délibération no 08 du 10 juin 2015 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Altlinster, au lieu-dit « rue de Larochette ».

Junglinster, le 12 juin 2015

Pour le conseil communal,
le secrétaire

le bourgmestre



LOTISSEMENT "RUE DE LAROCLETTE" A ALLINSTER

PARTIE ECRITE

avril 2015

Référence: <u>17272/27c</u>
Le présent document appartient à ma décision d'approbation du: <u>06.07.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch



BRIMMER MARIO

ARCHITECTE / URBANISTE AMENAGEUR (Dipl.-Ing. U. Kl.)

PROJEKTENTWICKLER IM STÄDTEBAU UND ARCHITEKTUR
CONCEPTION URBANISTIQUES ET ARCHITECTURALES

49, RUE DE LA FORET VERTE
L - 7340 HEISDORF
LUXEMBOURG

TEL. : + 352 621 150 289

FAX : + 41 22 545 77 94

GSM : + 352 621 150 289

E-MAIL : nrg@internet.lu

www.mariobrimmerarchitecte.eu

ARTICLE 1.
GENERALITES.

LE LOTISSEMENT AU LIEU DIT « RUE DE LAROCHETTE », A ALTLINSTER, AUQUEL S'APPLIQUE CETTE PARTIE ECRITE EST SITUE DANS LA SECTION CADASTRALE -JC DE ALTLINSTER, COMMUNE DE JUNGLINSTER, SOUS LES NUMEROS CADASTRAUX 297/1098, 296/1096, 295, 312/1105, 312/1104, 297/1097, 296/1095.

LE PROJET DOIT REpondre AUX EXIGENCES DU REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 28 JUILLET 2011 CONCERNANT LE CONTENU D'UN PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER PORTANT EXECUTION DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL D'UNE COMMUNE.

ARTICLE 2.
PORTEE DE LA PARTIE ECRITE.

LA PRESENTE PARTIE ECRITE EST ESSENTIEL AU REGLEMENT SUR LES BATISSES DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER ET AU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER. POUR TOUTE PRESCRIPTION NON REPRISE DANS LA PRESENTE REGLEMENTATION, LES DISPOSITIONS DU REGLEMENT SUR LES BATISSES DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER SONT D'APPLICATION.

ARTICLE 3.
AFFECTATION.

3.1 LE LOTISSEMENT COMPREND 8 LOTS AU TOTAL (VOIR PLAN DE LOTISSEMENT/ PARTIE GRAPHIQUE EN ANNEXE).

ARTICLE 4.
IMPLANTATION.

- 4.1 LE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER DEFINIT LES ZONES CONSTRUCTIBLES. L'IMPLANTATION DES MAISONS DEVRA SE FAIRE IMPERATIVEMENT A L'INTERIEUR DES QUADRILATERES INDIQUANT LES SURFACES MAXIMALES CONSTRUCTIBLES. LES ALIGNEMENTS OBLIGATOIRES POUR CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE, COMME REPRESENTE DANS LA PARTIE GRAPHIQUE, SONT A RESPECTER.
- 4.2 LES LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES BRUTES REPRISES DANS LES TABLEAUX DE REPRESENTATION SCHEMATIQUE DES DIFFERENTS LOTS SONT A RESPECTER.
- 4.3 CHAQUE VOLUME PRINCIPAL SERA IMPLANTE DE MANIERE A CE QUE LE FAITAGE DES TOITURES SOIT ORIENTE PERPENDICULAIREMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES DES DIFFERENTS LOTS.
- 4.4 LA JONCTION DE 2 LOTS EN UNE SEULE PLACE A BATIR N'EST PAS PERMISE.

ARTICLE 5.
ALIGNEMENT, MARGES DE RECULEMENT.

- 5.1 L'ALIGNEMENT DE LA CONSTRUCTION PAR RAPPORT A LA LIMITE DOMAINE PRIVE/PUBLIC EST FIXE A 9 m coté rue de Larochette et 6 m coté nouvelle ruelle, MESURE A PARTIR DE LA FACADE LA PLUS RAPPROCHEE DE LA VOIRIE ET PRIS PERPENDICULAIREMENT A CETTE LIMITE.
- 5.2 LA MARGE DE RECULEMENT LATERAL EST DE MINIMUM 3 m.
- 5.3 POUR LES LOTS 3 A 8, UNE SURFACE DE 425/350 CM POURRA ETRE AMENAGEE EN ESPACE DE VIE SUPPLEMENTAIRE (VERANDA).

LES MARGES DE RECULEMENT ET LES ALIGNEMENTS SONT INDIQUES POUR CHAQUE PARCELLE DANS LE PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER. CELLES-CI SONT A RESPECTER.

LES LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES BRUTES REPRISES DANS LES TABLEAUX DE REPRESENTATION SCHEMATIQUE DES DIFFERENTS LOTS SONT A RESPECTER.

ARTICLE 6.**HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS, NIVEAUX ET GABARITS.**

- 6.1 LES CONSTRUCTIONS SONT A IMPLANTER SUR LE TERRAIN, DE TELLE MANIERE QUE LE NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE, COMPRENANT LES PIECES PRINCIPALES DE VIE, SE RAPPROCHE LE PLUS PRES POSSIBLE DU NIVEAU DU TERRAIN NATUREL.
- 6.2 LE NOMBRE DE NIVEAUX **PLEINS (REZ + 1. ETAGE)** DESTINES EXCLUSIVEMENT A L'HABITATION EST FIXE IMPERATIVEMENT A 2 (ZMDII) A COMPTER A PARTIR DU NIVEAU REZ-DE-CHAUSSEE.

ETANT DONNE QUE LE DENIVELLEMENT DU TERRAIN NATUREL ACCUSE UNE PENTE DE $\geq 15\%$, LE NIVEAU SOUS-SOL N'EST PAS A CONSIDERER COMME NIVEAU PLEIN.

LE GRENIER PEUT EGALEMENT ETRE AMENAGES EN MEZZANINE SUR MAXIMUM 35% DE LA SURFACE BRUTE DU SOL 1. ETAGE. CETTE MEZZANINE SERA EN RELATION DIRECTE AVEC LE NIVEAU 1. ETAGE.

LES LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES BRUTES REPRISES DANS LES TABLEAUX DE REPRESENTATION SCHEMATIQUE DES DIFFERENTS LOTS SONT A RESPECTER.

- 6.3 LA HAUTEUR APPARENTE SOUS CORNICHE DE LA FACADE A RUE DU VOLUME PRINCIPAL PAR RAPPORT AU NIVEAU DE L'AXE DE LA VOIRIE MESURE CONFORMEMENT A L'ARTICLE SERA DE 8,00 m EN MOYENNE DENSITE II coté rue de Larochette et 7,00 m coté nouvelle ruelle.
- 6.4 LES MAISONS AURONT OBLIGATOIREMENT DES TOITURES A DOUBLE PENTE. LA PENTE EST FIXEE ENTRE 35 A 45 (TRENTE-CINQ A QUARANTE-CINQ) DEGRES (PAR RAPPORT A L'HORIZONTALE).
LE FAITAGE DES TOITURES DU VOLUME PRINCIPAL SERA ORIENTE PERPENDICULAIREMENT PAR RAPPORT AUX LIMITES LATERALES DES DIFFERENTS LOTS.
LE DEPASSEMENT DE LA CORNICHE NE PEUT ETRE SUPERIEUR A 50 cm.
LA LARGEUR ADDITIONNEE DES FRONTONS ET LUCARNES A L'APLOMB DE LA FACADE NE POURRA DEPASSER 1/2 DE LA LONGUEUR DE LA FACADE.

ARTICLE 7.**TRAVAUX DE DEBLAI ET REMBLAI.**

- 7.1 EN GENERAL, LE TERRAIN NATUREL EST A SAUVEGARDER. L'AUTORISATION POUR DES TRAVAUX DE DEBLAI ET/OU REMBLAI POURRA ETRE REFUSEE S'ILS GENENT LE VOISINAGE, ENTRAVENT LA SECURITE DE LA CIRCULATION, MODIFIENT L'ASPECT DU SITE OU DU QUARTIER, LE NIVEAU DE LA NAPPE PHREATIQUE OU L'ECOULEMENT DES EAUX DE SURFACE.

TOUTE MODIFICATION A APPORTER AU NIVEAU NATUREL DEVRA ETRE INDIQUEE DANS LES PLANS DE CONSTRUCTION.

ARTICLE 8.**LES EMPLACEMENTS DE VOITURES.**

- 8.1 POUR LES LOTS 3 A 8, DEUX (2) EMPLACEMENT INTERIEUR POUR VOITURES (GARAGE) DOIT ETRE PREVU A L'INTERIEUR DU BATIMENT ET UNIQUEMENT DANS LA ZONE CONSTRUCTIBLE MAXIMUM.
POUR LES LOTS 1 ET 2, UN (1) EMPLACEMENT INTERIEUR POUR VOITURE (GARAGE) DOIT ETRE PREVU A L'INTERIEUR DU BATIMENT ET UNIQUEMENT DANS LA ZONE CONSTRUCTIBLE MAXIMUM.
- 8.2 UN EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT SOUS FORME DE PARKING A CIEL OUVERT POURRA ETRE AMENAGE DANS L'ACCES DU GARAGE ET SERA COMPTE COMME UN EMPLACEMENT.

- 8.3 LES LOTS 3 A 8 AURONT IMPERATIVEMENT UNE AIRE DE REBROUSSEMENT LATERALE PARALLELE AU TROTTOIR ET PERMETTRA UNE SORTIE DE VOITURE SECURISEE.

ARTICLE 9.**ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.**

- 9.1 LES MATERIAUX DE FACADES ET DE TOITURE DEVRONT ETRE DE TELLE SORTE A NE PAS HEURTER L'HOMOGENEITE DE L'ENSEMBLE.
- 9.2 LES FACADES SONT A REALISER EN CREPI DE TEINTE A CHOISIR DE MANIERE A RESPECTER L'HARMONIE DES COULEURS LOCALES. L'UTILISATION DU BOIS AINSI QUE TOUTE MACONNERIE EXTERIEURE APPARENTE NE SERONT ADMIS QUE COMME ELEMENT SECONDAIRE. CES SURFACES NE SERONT EN AUCUN CAS SUPERIEURES A 25% DE LA SURFACE DE LA FACADE. LES FACADES LATERALES ET ARRIERES SERONT TRAITES ET ENTRETENUES AVEC LE MEME SOIN QUE LES FACADES PRINCIPALES.
- 9.3 LES SOCLES SERONT REALISES EN CREPI OU EN PIERRES NATURELLES. DANS CE DEUXIEME CAS, LES SOCLES NE POURRONT REPRESENTER PLUS DE 15% DE CHAQUE SURFACE VERTICALE DE LA FACADE.
- 9.4 LES BAIES SERONT A PREDOMINANCE VERTICALES. SI LES BAIES ONT DES ENCADREMENTS, CEUX-CI SERONT REALISES EN PIERRE NATURELLES, EN PIERRES RECONSTITUEES OU EN CREPI, D'UNE LARGEUR INFERIEURE A 20 cm.
- 9.5 LES TOITURES SERONT COUVERTES EN ARDOISES NATURELLES OU MATERIAUX D'ASPECT SIMILAIRE, PARFAITEMENT PLAT (EPAISSEUR MAXIMUM DE 2 cm), DE TEINTE FONCEE (ANTHRACITE OU NOIR). TOUT MATERIAU DE COUVERTURE REFLECHISSANT (PAR EXEMPLE : TUILES GLACEES), AINSI QUE L'UTILISATION DE CHAUME EST INTERDIT.
- 9.6 LE PLAN DES MAISONS AURA UNE NICHE DE 350/300CM COTE FACADE ARRIERE, ALLANT DU REZ-DE-RUE JUSQU'AU COMBLES, CONFORMEMENT AU PLAN DE LOTISSEMENT (LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE).

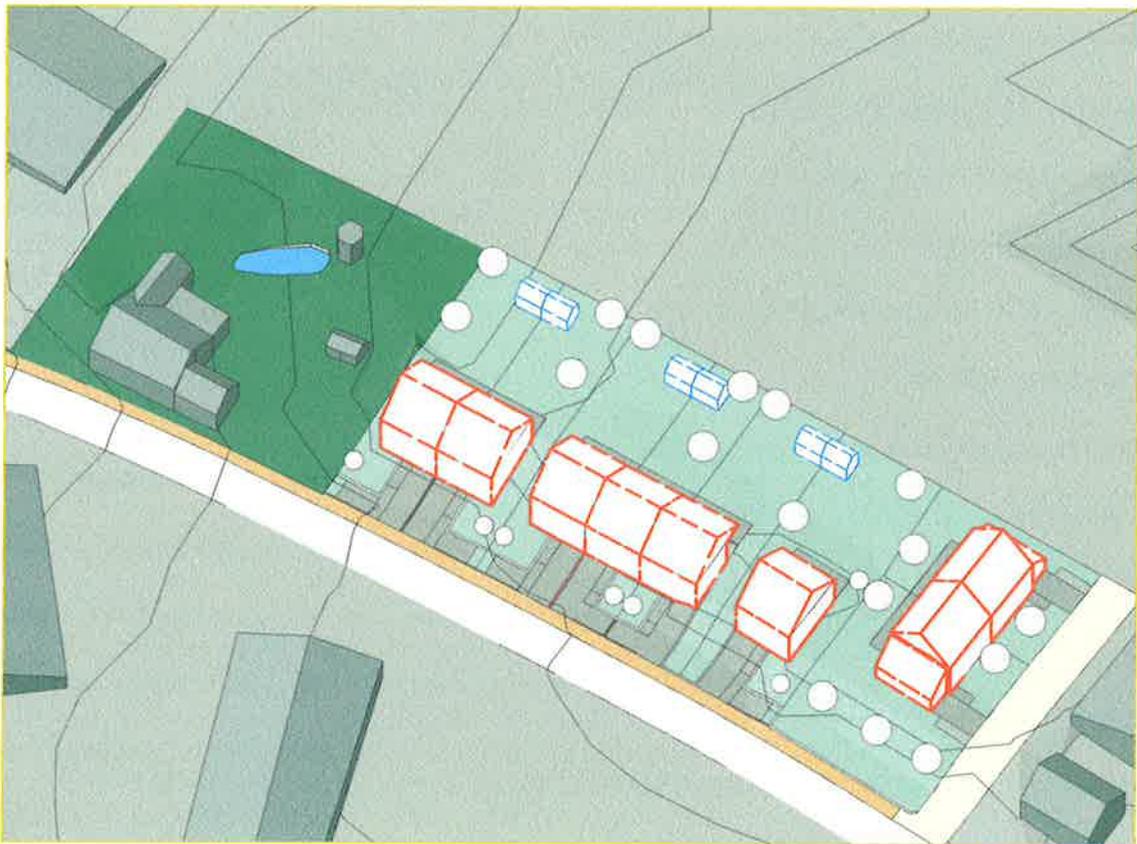
LES LIMITES DE SURFACES CONSTRUCTIBLES BRUTES REPRISES DANS LES TABLEAUX DE REPRESENTATION SCHEMATIQUE DES DIFFERENTS LOTS SONT A RESPECTER.

ARTICLE 10.**ESPACES LIBRES ET CLOTURES.**

- 10.1 LES ESPACES LIBRES AVANT SONT A AMENAGER EN JARDIN A L'EXCEPTION DES CHEMINS D'ACCES PIETONNIER ET ACCES CARROSSABLE, QUI POURRONT ETRE EXECUTES EN « DUR », OU EN DALLES POUR GAZON, PERMEABLES AUX EAUX DE PLUIES.
- 10.2 LES ESPACES LIBRES ENTRE LA FACADE ET LES ALIGNEMENTS DE LA VOIE PUBLIQUE POURRONT ETRE CLOTURES, SOIT PAR DES SOCLES OU MURETS D'UNE HAUTEUR MAXIMALE DE 25CM AU-DESSUS DU TERRAIN REMODELE.
- 10.3 EN VUE D'ASSURER UNE TRANSITION GRADUELLE VERS LE PAYSAGE, UN ECRAN DE VERDURE, COMPOSE DE HAIE DE HETRE ET D'ARBRES FRUITIERS INDIGENE, EST A REALISER SUIVANT LE PLAN DE LOTISSEMENT.



ILLUSTRATION 3



AXONOMETRIE