

Partie écrite du PAP

Référence: 19016/27C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 28/04/2022
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdig

I. PORTEE DU REGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Toutes les dispositions de la partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Junglinster qui ne sont pas définies par le présent règlement sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plans n° 181013-1/01a et 181013-1/02a) du PAP.

II. RÈGLEMENT ARCHITECTURAL

1. Secteur commercial (lots 1, 2 et 3)

1.1. Mode d'utilisation du sol

Le secteur est principalement destiné aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.

1.2. Limites des surfaces constructibles

L'implantation maximale des constructions est définie dans la partie graphique par les limites des surfaces constructibles pour les « constructions destinées au séjour prolongé », les « dépendances », les « constructions souterraines » et les « avant-corps ».

Les dimensions extérieures des constructions s'entendent isolation et revêtements des murs extérieurs inclus.

1.3. Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées à partir des niveaux de références définis dans la partie graphique.

La hauteur des constructions est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot de la partie graphique.

Lorsque la hauteur d'une construction ou d'un volume n'est pas la même sur toute la longueur de la construction ou du volume, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Les saillies, balcons et avant-corps doivent être disposés de manière à laisser une hauteur libre de minimum 3,50 m mesurée à partir du niveau fini du domaine privé.

1.4. Superstructures

1.5.1. Superstructures techniques

Des superstructures dépassant du gabarit constructible défini dans la partie graphique sont admises en toiture, dans la mesure où :

- Elles remplissent l'une des fonctions suivantes : cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage ;
- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 3,00 m par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs, à l'exception des cages d'ascenseur ou des cabanons d'accès ;
- Elles ont une hauteur de maximum 3,50 mètres.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

1.5.2. Superstructures de loisir et sportives

On entend par « superstructures de loisir et sportives », l'ensemble des infrastructures destinés à l'aménagement de murs d'escalade extérieurs et de parcours acrobatiques en hauteur (acrobranches).

Ces installations doivent assurer une intégration cohérente et harmonieuse avec les constructions constituant le centre commercial.

Les plans définissant l'aménagement des murs d'escalade extérieurs et des parcours acrobatiques en hauteur sont à dresser par un homme de l'art.

a) Murs d'escalades extérieurs

Les façades extérieures du bâtiment pouvant accueillir un mur d'escalade sont identifiés dans la partie graphique par la hachure « façade destinée à l'installation d'un mur d'escalade ».

La hauteur maximale de ces dispositifs ne peut pas dépasser la cote d'altitude NN de 355,20 m.

b) Parcours d'acrobranche

L'implantation maximale de l'espace réservé à l'installation d'un parcours d'acrobranche est définie dans la partie graphique par la « limite de surface aménageable pour l'installation d'un parcours d'acrobranche ».

1.5. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

A l'exception des espaces accessibles au public (terrasse, parking, aire de jeux, activités sportives, chemin de mobilité douce), les toitures doivent être végétalisées.

1.6. Esthétique et matériaux

Toutes les constructions doivent être conçues de manière à garantir une cohérence au niveau du langage architectural, des matériaux employés, des couleurs, des volumétries et des aménagements extérieurs.

La ou les constructions ne doivent pas pour autant être traitées de manière monolithique. Le traitement des volumes et des façades ainsi que les matériaux mis en œuvre doivent refléter la pluralité du programme et la variété des fonctions et affectations de la construction. Ces séquences sont à souligner par des saillies, des retraits, des changements de matériaux, des différences de niveaux, ou des vides.

Quand un même matériaux de façade est utilisé sur une large surface, un rythme vertical ou horizontal doit être créé par des creux, des joints ou tout autre procédé.

Les principaux accès publics aux constructions doivent être facilement identifiables en façade.

Les locaux destinés au public et situés au niveau des circulations ou accès piétons extérieurs, doivent être largement ouverts ou vitrés sur l'extérieur.

Les façades des parkings doivent être traitées au même titre que les autres façades, avec un même soin apporté à la qualité architecturale et aux matériaux mis en œuvre.

Les façades avant, arrière, et latérales doivent être traitées avec le même soin et la même qualité architecturale.

En façade avant le rapport vide/plein est de minimum 50% et en façade arrière, de minimum 25 %.

Les parties du garage couvert dépassant le niveau du terrain projeté sont fermés via un bardage ajouré dont les matériaux doivent s'accorder à l'ensemble du bâtiment.

Une coupure visuelle mitoyenne, de la hauteur du niveau correspondant, est admise entre les terrasses ou balcons adjacents des chambres d'hôtel.

1.7. Protection contre le bruit

Les constructions destinées à l'aménagement de chambres d'hôtel et/ou de services administratifs doivent présenter une isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ minimale de 42 dB entre les espaces extérieurs et l'intérieur des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, portes et fenêtres fermées. Une aération contrôlée insonorisée doit y être mise en oeuvre.

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w minimal de 42 dB et un niveau d'isolation $R_w + C_{tr}$ minimal de 35 dB(A), conformément à la norme DIN EN ISO 717-1 «Akustik-Bewertung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen – Teil 1 : Luftschalldämmung».

L'isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ visée à l'alinéa précédent est définie en application de la norme DIN EN ISO 717-1 et définie comme suit : $D_{2m,nT} = D_{2m} + 10 \log T/T_0$

- « D_{2m} » constitue la différence entre le niveau de pression acoustique à l'extérieur à une distance de 2,00m de la façade et le niveau sonore moyen à long terme pondéré à l'intérieur de la pièce destinée au séjour prolongé de personnes.
- « T » constitue le temps de réverbération du son à l'intérieur d'une pièce.
- « T_0 » constitue le temps de réverbération de référence à l'intérieur d'une pièce, fixé à 0,5 secondes.

1.8. Accès au site

Un minimum de deux accès pour mobilité douce sont à prévoir depuis le domaine public. Un à hauteur du rond-point « ouest » et un à proximité du croisement avec la « rue Hiel ».

Ceux-ci doivent permettre un accès aux personnes à mobilité réduite suivant les normes en vigueur.

Les accès carrossables se font via les deux ronds-points situés à l'est et à l'ouest du lot n°1.

Les accès carrossables et les rampes d'accès aux parkings doivent être réalisés de manière à ne pas nuire à la continuité des cheminements de mobilité douce.

La configuration des accès et l'emplacement des systèmes de contrôle d'accès doivent être aménagés de manière à éviter toute perturbation du trafic sur les voiries publiques avoisinant le site.

1.9. Emplacement de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit :

- un (1) emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les surfaces publics et professionnels, les activités de services, de sport ou de loisir, les commerces et les cafés et restaurants ;
- un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions ;
- un (1) emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières ;
- deux (2) emplacements par logement.

Au moins 5% des emplacements de stationnement sont réservés aux personnes à mobilité réduite pour les cent premières places et un emplacement au moins pour toutes les tranches de 50 places supplémentaires.

Ces emplacements spéciaux doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Le nombre d'emplacements de stationnement équipés de recharges pour véhicules électriques est à définir dans la convention d'exécution du PAP.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement par établissement.

1.10. Emplacements de poubelles

Chaque bâtiment doit être doté de locaux destinés aux poubelles, y compris au tri sélectif, intégrés dans l'emprise de la construction.

Ces locaux doivent disposer d'un accès direct ou d'un cheminement spécifique vers la voirie privée longeant la façade arrière du bâtiment.

Les superficies des locaux poubelles et des espaces extérieurs destinés à la collecte des poubelles doivent être adaptées au type de conteneurs et poubelles, ainsi qu'aux besoins liés aux fonctions du ou des bâtiment(s).

1.11. Aménagement des espaces extérieur privés

a) Espace extérieur pouvant être scellé

Sur le lot privé, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, accès parking, voie carrossable, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

Les couleurs et matériaux des surfaces consolidées au rez-de-chaussée ouvertes au public doivent s'accorder à ceux des surfaces ouvertes au public adjacentes.

Les zones de dépôts et de stockage à ciel ouvert sont interdites.

b) Espace vert privé

La bande d'espaces verts située entre le bâtiment et l'espace public au nord du lot n°1 doit être composée de haies et/ou de buissons d'une hauteur minimale de 1,50 mètre sur minimum 50% de sa surface.

Seules des plantations indigènes sont admises.

L'utilisation de gravier dans les espaces vert privé est interdite.

2. Secteur « activités économiques communales » (Lots 4 et 5)

2.1. Mode d'utilisation du sol

Les lots 4 et 5 sont réservés aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont admis des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

2.2. Limites des surfaces constructibles

L'implantation maximale des constructions est définie dans la partie graphique par les limites des surfaces constructibles pour les constructions destinées au séjour prolongé, les dépendances, les constructions souterraines et les avant-corps.

Les dimensions extérieures des constructions s'entendent isolation et revêtements des murs extérieurs inclus.

2.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir des niveaux de références définis dans la partie graphique.

Lorsque la hauteur d'une construction ou d'un volume n'est pas la même sur toute la longueur de la construction ou du volume, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

2.4. Superstructures

Des superstructures dépassant du gabarit constructible défini dans la partie graphique sont admises en toiture, dans la mesure où :

- Elles remplissent l'une des fonctions suivantes : cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage ;
- Elles sont regroupées et aménagées de manière à minimiser leur impact visuel ;
- Elles respectent un retrait de minimum 1,00 m par rapport à l'aplomb des façades des étages inférieurs, à l'exception des cages d'ascenseur ou des cabanons d'accès ;
- Elles ont une hauteur de maximum 3,50 mètres.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air et de désenfumage est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

2.5. Toitures

Seules les toitures plates sont admises.

A l'exception des espaces accessibles (terrasse, parking, chemin), les toitures doivent être végétalisées.

Les terrasses aménagées sur les toitures doivent être équipées d'un garde-corps d'une hauteur minimum de 1,10 mètre, réalisé dans un matériau non opaque ou métallique non brillant.

2.6. Esthétique et matériaux

La ou les constructions doivent être conçues de manière à garantir une cohérence au niveau du langage architectural, des matériaux employés, des couleurs, des volumétries et des aménagements extérieurs.

Quand un même matériaux de façade est utilisé sur une large surface, un rythme vertical ou horizontal doit être créé par des creux, des joints ou tout autre procédé.

Les principaux accès publics aux constructions doivent être facilement identifiables en façade.

Les façades avant, arrière, et latérales doivent être traitées avec le même soin et la même qualité architecturale.

2.7. Protection contre le bruit

Les constructions destinées à l'aménagement de logement de service et/ou de services administratifs doivent présenter une isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ minimale de 42 dB entre les espaces extérieurs et l'intérieur des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, portes et fenêtres fermées. Une aération contrôlée insonorisée doit y être mise en oeuvre.

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w minimal de 42 dB et un niveau d'isolation $R_w + C_{tr}$ minimal de 35 dB(A), conformément à la norme DIN EN ISO 717-1 «Akustik-Bewertung der Schalldämmung in Gebäuden und von Bauteilen – Teil 1 : Luftschalldämmung».

L'isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ visée à l'alinéa précédent est définie en application de la norme DIN EN ISO 717-1 et définie comme suit : $D_{2m,nT} = D_{2m} + 10 \log T/T_0$

- « D_{2m} » constitue la différence entre le niveau de pression acoustique à l'extérieur à une distance de 2,00m de la façade et le niveau sonore moyen à long terme pondéré à l'intérieur de la pièce destinée au séjour prolongé de personnes.
- « T » constitue le temps de réverbération du son à l'intérieur d'une pièce.
- « T_0 » constitue le temps de réverbération de référence à l'intérieur d'une pièce, fixé à 0,5 secondes.

2.8. Emplacement de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est défini comme suit :

- un (1) emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les surfaces publics et professionnels, les activités de services, les commerces et les cafés et restaurants ;
- un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux et industriel léger ;
- deux (2) emplacements par logement.

Au moins 5% des emplacements de stationnement sont réservés aux personnes à mobilité réduite pour les cent premières places et un emplacement au moins pour toutes les tranches de 50 places supplémentaires.

Ces emplacements spéciaux doivent avoir une largeur minimale de 3,50 m.

Le nombre d'emplacements de stationnement équipés de recharges pour véhicules électriques est à définir dans la convention d'exécution du PAP.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un (1) emplacement par établissement.

2.9. Surface consolidée

Sur le lot privé, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, accès parking, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

2.10. Plantations

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

2.11. Protection contre les crues

Le niveau du sol fini de toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes doit se situer à au moins 0,50 m au-dessus du niveau de la crue de référence HQ10.

2.12. Emplacements de poubelles

Chaque bâtiment doit être doté de locaux destinés aux poubelles, y compris au tri sélectif, intégrés dans l'emprise de la construction.

Ces locaux doivent disposer d'un accès direct ou d'un cheminement spécifique vers la voirie publique.

Les superficies des locaux poubelles et des espaces extérieurs destinés à la collecte des poubelles doivent être adaptées au type de conteneurs et poubelles, ainsi qu'aux besoins liés aux fonctions du ou des bâtiment(s).

2.13. Aménagement des espaces extérieur privés

a) Espace extérieur pouvant être scellé

Sur les lots privés, les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, accès parking, voie carrossable, emplacement de stationnement, terrasse, escalier.

Les zones de dépôts et de stockage à ciel ouvert sont admises.

Les emplacements de stationnement extérieur du lot 4 sont réalisés en matériaux drainants.

b) Espace vert privé

Seules des plantations indigènes sont admises.

L'utilisation de gravier dans les espaces vert privé est interdite.

III. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES COMMUNES A L'ENSEMBLE DU PAP

3. Espace public

Les espaces verts publics, les chemins/espaces piétons ainsi que l'emplacement des arbres peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou architecturales.

L'aménagement exact de la voirie renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Le pont sur l' « Ernz noire » d'une portée de 8,00 mètres figurant sur la partie graphique peut être prolongé de 5,00 mètres de part et d'autre pour des raisons techniques, hydrauliques et/ou écologiques.

4. Plantations

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

5. Gestion des eaux usées et pluviales

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif :

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales, des fossés ouverts et des rétentions renseignés dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

L'utilisation de pompes de relevage est admise.

6. Servitude « non aedificandi »

La zone de servitude « non aedificandi » doit être gardée libre de toute construction à l'exception des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du présent plan d'aménagement particulier.

7. Servitude « cours d'eau »

La servitude « cour d'eau » constitue une bande enherbée ou boisée protégeant et mettant en valeur le cours d'eau. Seules des plantations d'essences indigènes y sont admises. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel y sont prohibés.

Des exceptions telles que, par exemple un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuel » ou à caractère public, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisées.

8. Cession de terrain

Dans le cadre du présent PAP, les fonds publics s'étendent sur 113,38 ares, soit 26,53% du PAP.

Ces fonds se répartissent comme suit :

- 105,07 ares de terrains privés cédés au domaine communal, soit 24,58 % du PAP ;
- 8,31 ares de terrains appartenant au domaine public communal et ne faisant donc pas l'objet d'une cession, soit 1,94% du PAP.

Senningerberg, le 14 juillet 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

T. MOCCIA

M. URBING