

CONSORTS LEMMER

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« An der Welbertskiel » à Bourglinster



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Novembre 2015

**Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'évaluation Réf. 17467/27C du
2 novembre 2015**



Commanditaire

CONSORTS LEMMER

Représentés par Madame FEIPEL-LEMMER Josette

6, rue d'Uebersyren

L – 6930 Mensdorf

Tél. : + 352 77 04 46

GSM: +352 691 79 51 39

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L – 8303 Capellen

Tél.: + 352 26 39 0 – 1

Fax: + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet	20140680U-LP
----------------------------------	---------------------

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	VGN	Juillet 2015
rapport vérifié par		

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A (VGN)	Suite à l'avis de la Cellule d'évaluation Réf. 17467/27C	02.11.2015

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- 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 » (RGD).

TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET LOCALISATION.....	5
2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR	9
2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	9
2.2 PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	10
2.3 SCHÉMA DIRECTEUR.....	10
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....	11
3.1 ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT	11
3.2 ORIENTATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PROGRAMMATION URBAINE	13
4. CONFORMITE DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER.....	14
4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL.....	14
4.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL	14
4.3 JUSTIFICATIF DES DEROGATIONS AU PAG DEMANDEES	17
EXPOSE DES MOTIFS.....	19
4.4 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS.....	19
4.5 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	22
4.6 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS	25
4.7 ESPACES SOUMIS A DES SERVITUDES ECOLOGIQUES.....	26
4.8 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USEES	26
5. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »	27
5.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP	27
5.2 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ETRE GARANTIES.....	29
6. FICHE DE SYNTHÈSE	30
7. LISTE DES CARTES, TABLEAUX ET FIGURES	31
7.1 LISTE DES FIGURES	31
7.2 LISTE DES TABLEAUX.....	31

1. ADAPTATIONS SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE

1.1 CONFORMITÉ AU PAG

- Le projet d'aménagement particulier [PAP] est conforme au plan d'aménagement général [PAG].

1.2 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004

Intégration dans la topographie

En vue d'une meilleure intégration dans la topographie, la Cellule conseille de prévoir deux maisons jumelées au lieu de maisons isolées sur les lots 5a et 6a. Les constructions devraient être implantées parallèlement aux courbes de niveau du terrain naturel, tout en évitant un déblai de terre excessif.

Le projet n'est pas adapté suite à la présente remarque, afin de respecter le souhait du maître d'ouvrage d'aménager deux maisons unifamiliales isolées. L'implantation prévue ne prévoit aucun déblais de terre excessif.

1.3 CONFORMITÉ AU RGD DU 28 JUILLET 2011

A l'article 4, il y a lieu de supprimer le 2^e alinéa du 3^e paragraphe. Cette disposition dépasse le cadre réglementaire du PAP.

Le déblai et le remblai, tels que réglementés à l'article 7.1, s'avèrent plutôt exagérés pour la réalisation du présent projet. Les remblais ainsi que les déblais sont à réduire au minimum, soit ± 2 mètres, tandis que le terrain naturel est à conserver au maximum.

La partie écrite est modifiée selon la présente remarque.

1.4 POINTS DIVERS

D.1 article 34 (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Etant donné que le présent PAP prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire serait en principe à payer par l'initiateur du projet. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la même délibération du conseil communal.

La commune de Junglinster va rédiger une délibération dans laquelle l'indemnité compensatoire va être fixée.

2. INTRODUCTION ET LOCALISATION

(RGD Art. 1 (1))

Ce rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier sis à Bourglinster, "An der Welbertskiel", Commune de Junglinster. Le projet se situe à l'est de la localité de Bourglinster, près d'une extension tentaculaire existante. Il est bordé à l'est, au nord et au sud par une forêt.

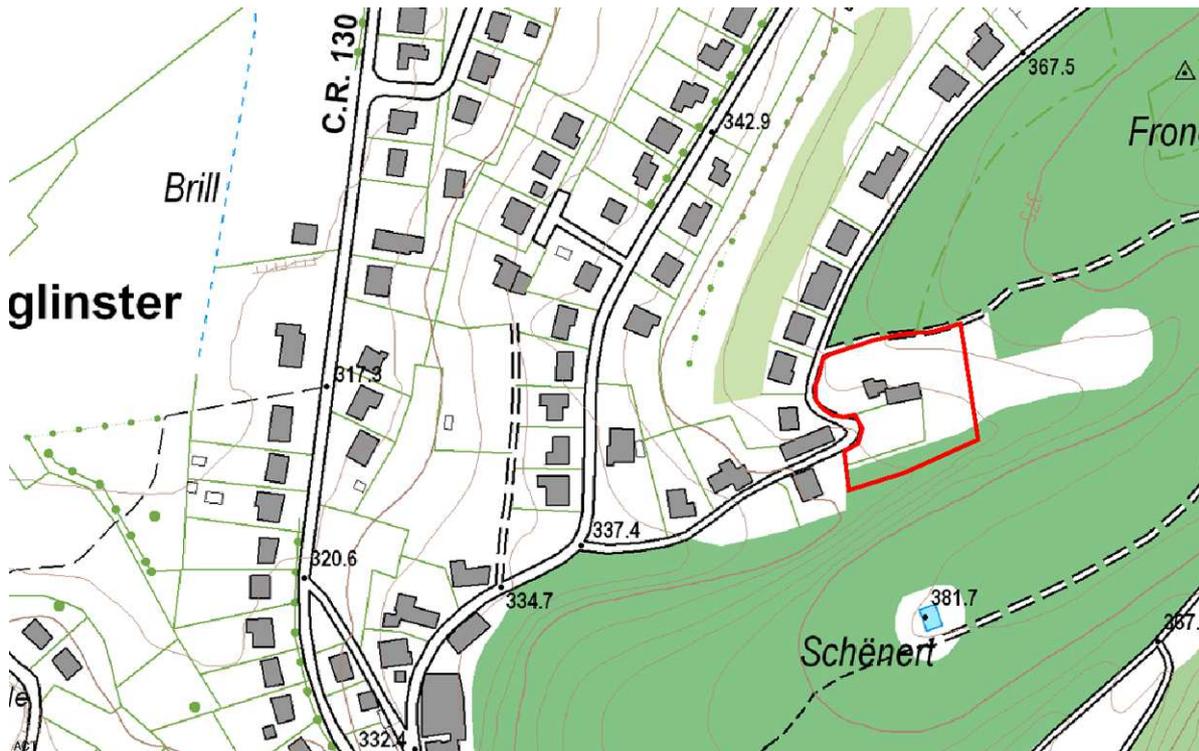


Figure 1 : localisation du PAP à Bourglinster

Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2014



Figure 2 : extrait du cadastre du projet

Source : geoportail.lu, ACT, 2014



Figure 3 : orthophoto du projet

Source : geoportail.lu, ACT, 2014

Le PAP concerne la parcelle 64/2568 de la section cadastrale JD de Bourglinster.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le mesurage cadastral réf. 1420 du 24.05.2013 de la Commune de Junglinster,
- le plan topographique réf. 6113-01-01 du 07/04/2008 élaboré par le bureau Rausch & Associés

constructions existantes du présent site et voirie privé desservante existante



chemin piéton existant au nord du site



vue sur la forêt à l'est du site



Figure 4 : Vues d'ensemble du site
Source : Luxplan S.A., juillet 2014

3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

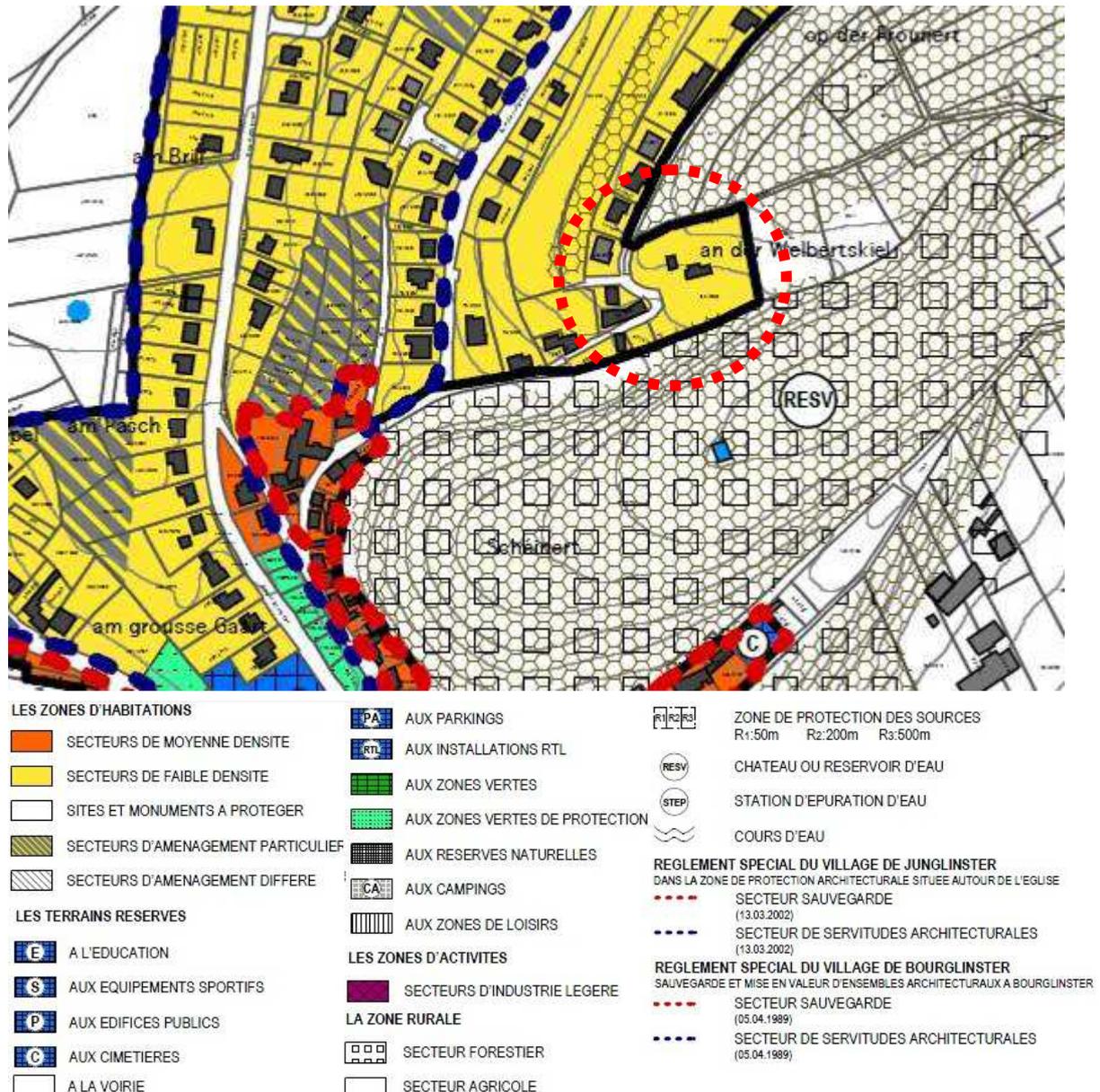


Figure 5 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur
Source : Administration Communale de Junglinster, 2014

3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG en vigueur de la Commune de Junglinster inscrit la parcelle 64/2568 en "secteur de faible densité".

Le mode et le degré d'utilisation du sol sont définis comme suit :

Art.9 Secteurs de faible densité

- a) *Les secteurs de faible densité comprennent les parties du territoire de la Commune réservées en principe aux habitations à caractère unifamiliale, isolé ou jumelé, aux édifices et aménagements servant les besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de ces secteurs (p.ex. petits commerces d'alimentation, librairies, garderies, etc.)*
- b) *L'alignement des bâtiments dans ce secteur sera fixé de cas en cas par les services compétent de l'Etat ou du service technique de l'Administration Communale.*
- c) *L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur la dite limite latérale.*
- d) *Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à deux niveaux maximum.*
- e) *Les dispositions de l'article 27 déterminent les autres prescriptions dimensionnelles.*
- f) *Les constructions d'habitation en deuxième position par rapport à la même route de desserte sont interdites.*
- g) *Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, la surface bâtie réalisable se calcule en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.*
- h) *Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les surfaces des niveaux habitables se calculent en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.*

3.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAG de la commune de Junglinster actuellement en vigueur, étant élaboré sous le régime de la loi du 12 juin 1937, concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, le schéma directeur n'est pas élaboré au niveau du quartier « An der Welbertskiel » dont fait partie le terrain concerné par le présent projet.



4. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.2)

4.1 ELÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

4.1.1 ARRÊTS DES TRANSPORTS EN COMMUN

Lignes régulières de bus

Le site se trouve à 600 mètres (distance parcourue) des arrêts de bus « Bourglinster, Am Duerf » et « Bourglinster, Am Brill » qui sont desservis par la ligne de transport en commun 100 "Luxembourg Gare - Dommeldange - Bourglinster - Junglinster - Diekirch".

La fréquence de bus est d'une fois par heure entre Bourglinster et Luxembourg-ville.

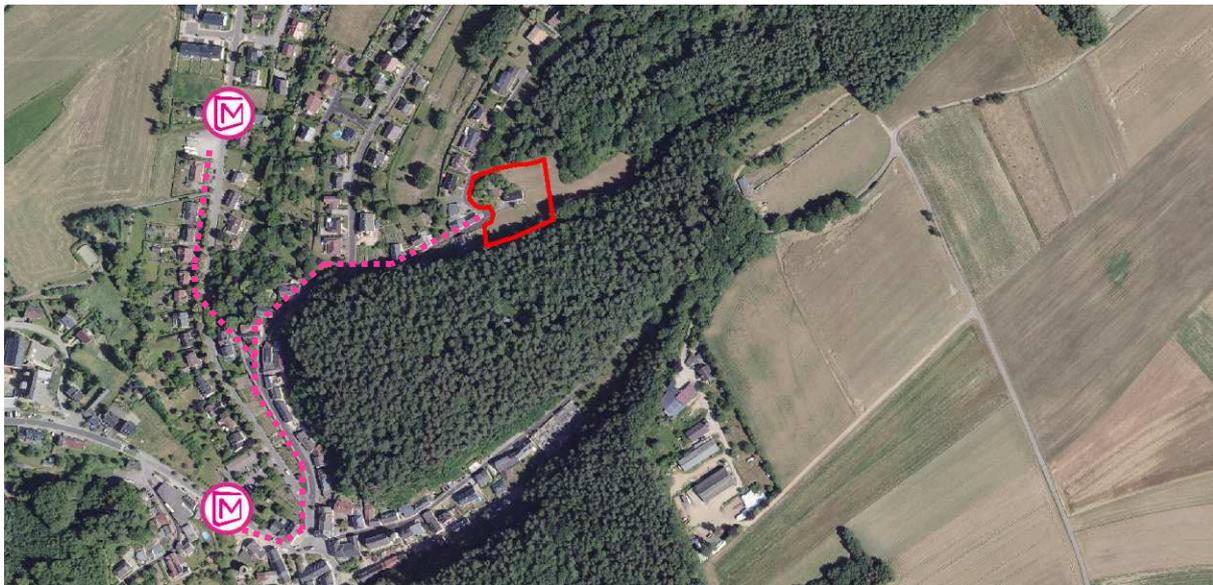


Figure 6 : localisation des arrêts de bus à proximité du site «An der Welbertskiel»

Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Transport ferroviaire

La gare ferroviaire la plus proche se trouve à Lorentzweiler à environ 8 km (distance parcourue) du site. Cette gare est desservie de manière régulière par la ligne 10 "Luxembourg - Lorentzweiler - Ettelbruck - Clervaux - Wiltz".

4.1.2 RÉSEAU VIAIRE

Le présent site est accessible à l'ouest par la rue "Um Fronert". Celle-ci permet la liaison avec le CR 131 qui assure la liaison entre les localités de Junglinster et de Bourglinster.

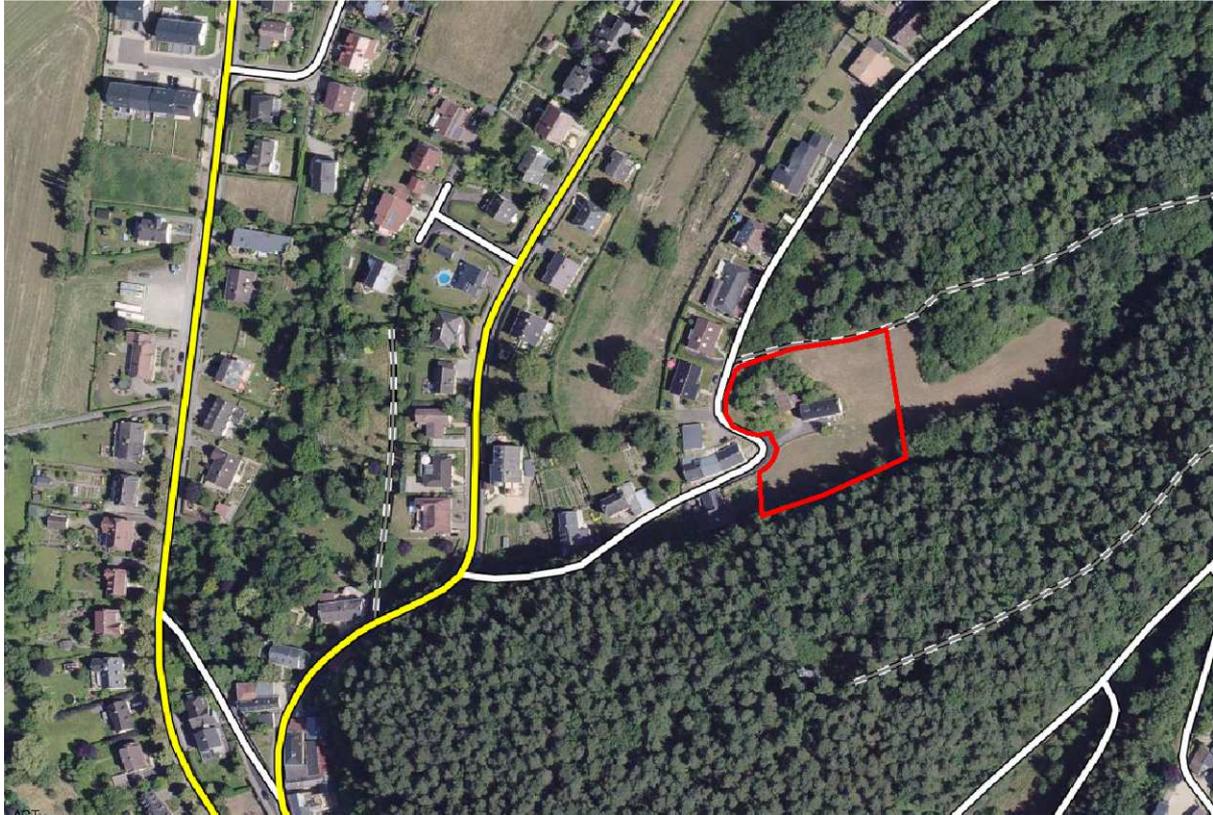


Figure 7 : réseau viaire à proximité du lieu-dit "An der Welbertskiel" à Bourglinster

Source : geoportail.lu, ACT, 2014

4.1.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le présent site se trouve à proximité des équipements collectifs suivants (distances parcourues):

- Auberge de jeunesse à ± 700 m,
- Centre culturel à ± 700 m,
- Ecole à ± 800 m,
- Cimetière à ± 800 m.

Un certain nombre d'équipements collectifs comme la mairie, un centre sportif, une maison d'enfants ou une église se trouvent dans la localité de Junglinster à environ 3 km du site (distance parcourue). Pour s'y rendre, l'utilisation d'un moyen de déplacement motorisé est le plus souvent requis.

4.2 ORIENTATION DU DÉVELOPPEMENT URBAIN ET PROGRAMMATION URBAINE

Le présent projet prévoit la construction de six (6) unités de logement de types unifamiliales isolées ou unifamiliales jumelées sur la parcelle inscrite en secteur de faible densité dans le PAG en vigueur. Les constructions existantes sur le site concerné par le présent PAP ne seront pas conservées.

La réalisation du présent projet permettra de compléter le tissu urbain existant conformément à la volonté communale et aux dispositions du plan d'aménagement général.

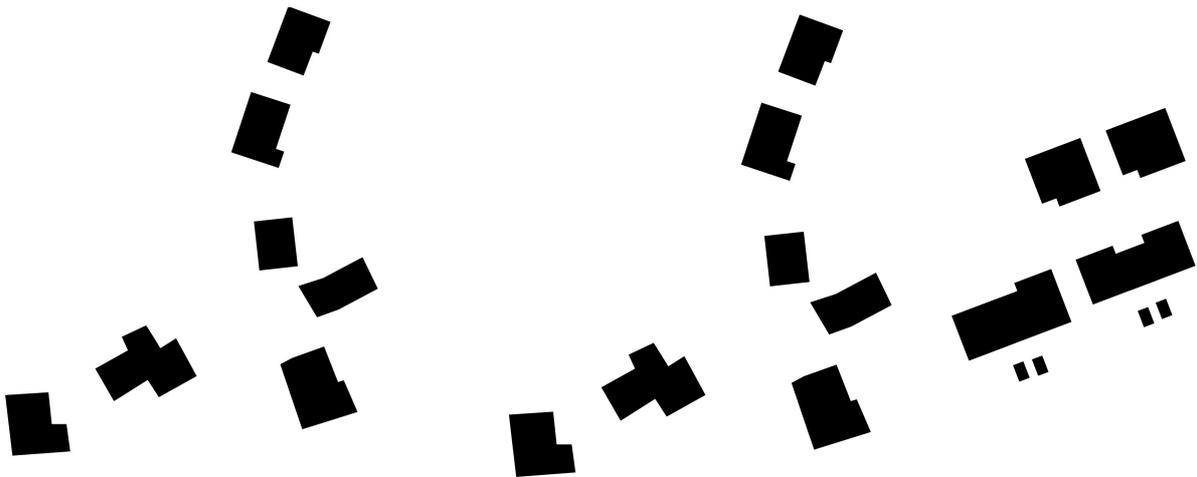


Figure 8 : plan masse existant et projeté

Source : Luxplan SA 2014

Le présent développement a pour objectif majeur de densifier une des nombreuses extensions tentaculaires existantes à la périphérie nord du centre de la localité de Bourglinster et de valoriser le site jusqu'à présent peu occupé.

Jusqu'à présent, les constructions existantes à proximité s'agencent d'une façon tentaculaire le long des rues. La concrétisation du projet diminuera cette forme peu durable et donnera donc à la localité une forme plus compacte par la mise en œuvre du terrain inscrit au PAG.

Le contexte et la localisation justifient la typologie de logements choisie pour ce projet. L'implantation de maisons unifamiliales apparaît comme étant le type d'aménagement le plus adéquat pour le site. Par la projection d'un espace vert privé accompagnant chaque maison et par le contact direct avec la nature qu'offre le projet, la maison unifamiliale représente le type d'habitat s'adaptant le mieux au contexte.

De plus, ce type de projet répond plus à la demande en logement des personnes souhaitant s'installer dans un village comme Bourglinster: la recherche d'un logement avec jardin, au sein d'un environnement calme et paisible et permettant de profiter facilement du contexte paysager.

5. CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER

5.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Les parcelles du présent site sont inscrites en "secteur de faible densité" selon le PAG de la Commune de Junglinster.

La programmation urbaine retenue pour le présent site prévoit la réalisation de 6 maisons unifamiliales, soit un mode d'utilisation du sol conforme au PAG en vigueur.

5.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Calcul de la surface nette du site

Selon le mesurage précité, la **surface brute** du présent site est de **47,90 ares**, soit **4 790 m²**. La **surface nette** du terrain est de **42,62 ares**, soit **4 262 m²**. Il s'agit de la surface totale du site déduction faite de toutes les surfaces publiques.

Dans le cas présent, une cession au domaine public de **528 m²** pour permettre l'aménagement d'une rue desservant les lots du présent projet ainsi qu'une surface pour élargir la rue "Um Fronert" existante, sont à déduire de la surface brute afin d'obtenir la surface nette :

➤ Terrain à bâtir net : $4\,790\text{ m}^2 - 528\text{ m}^2 = 4\,262\text{ m}^2$

Calculs définis par le PAG

Le PAG de la Commune de Junglinster fixe pour le secteur de faible densité les rapports maximaux d'utilisation du sol suivants :

- un rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle respectivement la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP: **0,25**
 - un rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle respectivement la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP: **0,3**

En appliquant ces coefficients maximaux d'utilisation du sol pour le site concerné par le présent PAP, on obtient une surface bâtie réalisable maximale et une surface selon niveau habitable maximale qui peuvent se résumer en terme de m² de la manière suivante :

- Surface bâtie réalisable maximale : $4\,262\text{ m}^2 \times 0,25 = 1\,065\text{ m}^2$
- Surface selon niveau habitable maximale : $4\,262\text{ m}^2 \times 0,3 = 1\,278\text{ m}^2$

Selon la réglementation du PAG en vigueur la surface bâtie (art. 31) est la suivante :

"La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes et non fermées, des seuils, des perrons, des balcons et des arcs (fermés latéralement ou non)".

Selon le PAG en vigueur (art. 39), l'emprise au sol de la dépendance est à inclure dans le calcul de la surface bâtie.

Concernant les niveaux habitables, les dépendances ne sont pas à prendre en compte. En effet, selon la définition d'une dépendance de l'annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du PAP "quartier existant" et du PAP "nouveau quartier" portant exécution du PAG d'une commune, on entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports. Selon la définition du règlement grand-ducal, la dépendance est une surface non habitable et n'est donc pas à inclure dans le calcul du rapport entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle ou du domaine privé.

Le niveau en sous-sol n'est également pas à prendre en compte selon la réglementation du PAG en vigueur.

Mise en œuvre dans le PAP

Le degré d'utilisation du sol fixé dans le cadre du présent PAP est conforme au PAG en vigueur de la Commune de Junglinster :

- Surface bâtie réalisable maximale : **950 m²**
- Surface selon niveau habitable maximale : **1 278 m²**

Selon le règlement des bâtisses de la commune de Junglinster, il n'y a pas d'obligation à respecter les coefficients sur chaque parcelle individuelle.

Les coefficients sont réparties de la manière suivante dans les différents lots du présent PAP :

Lots	Surface nette des lots	Surface bâtie maximale par lot	Surface habitable maximale par lot
Lot 1a	575 m ²	150 m ²	200 m ²
Lot 2a	412 m ²	170 m ²	220 m ²
Lot 3a	395 m ²	145 m ²	200 m ²

Lot 4a	445 m ²	145 m ²	200 m ²
Lot 5a	719 m ²	170 m ²	230 m ²
Lot 6a	718 m ²	170 m ²	228 m ²
Lot 7	923 m ²	0 m ²	0 m ²
Lot 1b	12,5 m ²	0 m ²	0 m ²
Lot 2b	12,5 m ²	0 m ²	0 m ²
Lot 3b	12,5 m ²	0 m ²	0 m ²
Lot 4b	12,5 m ²	0 m ²	0 m ²
Lot 5b	12,5 m ²	0 m ²	0 m ²
Lot 6b	12,5 m ²	0 m ²	0 m ²
Total	4 262 m²	950 m²	1 278 m²

Tableau 1 : répartition de l'emprise au sol maximum et du nombre de m² habitable par lot du PAP

Source : Luxplan S.A., 2015

5.3 JUSTIFICATIF DES DÉROGATIONS AU PAG DEMANDÉES

Selon l'article 108bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et développement urbain, "les PAG fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un PAP "nouveau quartier" [...] à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du PAP."

Art 27 Prescriptions dimensionnelles

"La marge de reculement minimum à l'avant est de 6,00m".

La marge de reculement minimum à l'avant de 6,00m est jugée trop importante dans le cadre du présent projet en raison de contraintes environnementales mais aussi pour assurer un développement urbain cohérent avec le tissu bâti existant et contribuant à la structure bâtie de type villageoise de la localité de Bourglinster. En effet, de par l'imposition d'un recul minimum à l'avant de 4,00m pour les constructions principales, cela permet d'éloigner les futures constructions de l'ensemble forestier situé au sud du site mais aussi rapprocher ces dernières de la voirie projetée créant par la même occasion une structure bâtie continue et complète renforçant le caractère villageois du quartier.

La présente dérogation permet d'assurer un développement durable en veillant à limiter l'impact avec l'environnement et à garantir la réalisation d'un projet d'habitat de qualité.

Les reculs à l'avant pour les dépendances est cependant de 6 mètres.

Art 39 Dépendances (garages)

"Le Bourgmestre ne pourra autoriser la construction de dépendances (garages, remises, etc.) dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre les bâtiments et limites latérales voisines.

Sous réserve de l'accord entre voisins, une dérogation peut être accordée dans le cas où il s'agit de maisons unifamiliales isolées, où le Bourgmestre peut autoriser sur un côté seulement de la parcelle, la construction d'un garage dans le passage latéral. Le recul du garage par rapport à la façade principale de la maison ne doit être inférieur à 6 m. (...)

La hauteur des corniches de ces constructions ne pourra excéder 3m, mesurée conformément à l'article 33 du présent règlement.

L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 m au moins, respectivement les reculs latéraux et arrières doivent être de 3 m au moins.

Ces dépendances font partie de la surface bâtie. Leur surface maximale ne peut pas dépasser 5% de la surface restante du terrain non bâtie ne pouvant cependant pas dépasser 40 m. Pour des



dépendances dépassant 20 m² de surface ces reculs latéraux et arrières sont à augmenter de respectivement 10 cm par m²." (...)

Pour assurer la qualité de vie aux futurs habitants du présent site et la qualité globale du projet, une dérogation à cet article est nécessaire. En effet, pour assurer un nombre de stationnement suffisant pour le présent site, des emplacements de stationnement directement accessibles de par la construction principale et surtout une utilisation rationnelle du sol en répondant également à certaines contraintes environnementales (topographie, proximité forêt), certains lots prévoient la réalisation de dépendances entre les bâtiments et les limites latérales voisines.

Une dérogation concernant la surface maximale des dépendances et par conséquent leurs reculs est également nécessaire afin de permettre la réalisation de garages pour deux voitures et garantir un nombre de stationnement suffisant.

De plus, la réalisation d'une dépendance de type abri de jardin est également permise dans le cadre du présent PAP afin de rendre possible sous réserve du respect de plusieurs règles, la construction d'une dépendance de maximum 10 m² et assurant ainsi la qualité globale du projet. Dans le cas de la construction d'un abris de jardin, les reculs minimaux à respecter par rapport aux limites des parcelles sont de 1 mètre.

La hauteur maximale des dépendances fixée dans le règlement des bâtisses est respectée, or, la hauteur fixée à trois mètres maximale est prise comme la hauteur absolue des dépendances.

EXPOSÉ DES MOTIFS

5.4 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS

5.4.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES

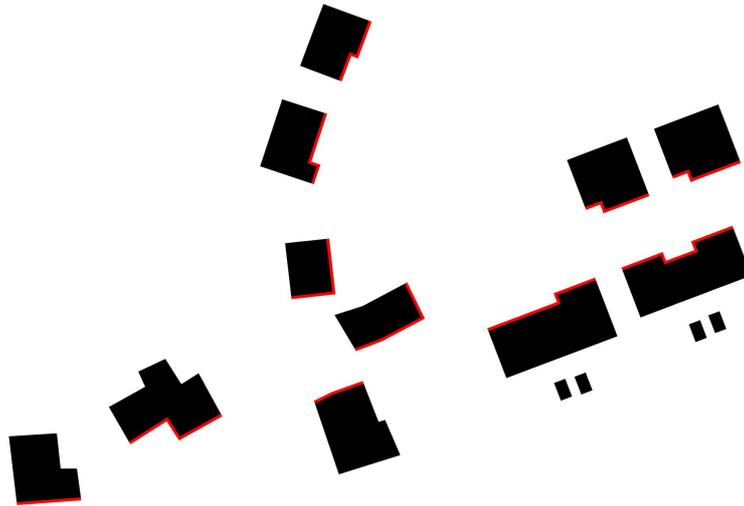


Figure 9 : fronts de bâtisses

Source: Luxplan S.A., 2015

Les constructions existantes du présent site ne seront pas conservées dans le cadre du présent PAP. Celles-ci n'ont pas de grande valeur patrimoniale.

Le présent projet se situe près d'une rue résidentielle composée par des maisons unifamiliales de type isolé ou jumelé. Les maisons unifamiliales se caractérisent par une surface habitable importante et des terrains relativement grand avec de l'espace vert autour des constructions.

Le présent projet tient compte des caractéristiques de la rue "Um Fronert", respecte le PAG en vigueur et la typologie de logement existante. Cependant, le présent projet y prévoit des terrains un peu plus petits afin d'assurer une utilisation rationnelle du sol et garantir une certaine densité du tissu urbain en cohérence avec les tendances de développement actuel.

Le nombre de niveaux et la hauteur à la corniche des futures constructions, conformément à la réglementation en vigueur, permettront une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

La faible densité de logements prévue dans le cadre de ce projet est essentiellement due à la non urbanisation d'une grande partie à l'ouest du site en raison de la présence d'un rocher.

L'implantation plus proche de la voie des constructions des constructions principales est faite pour créer un ensemble urbain complet et structuré mais aussi pour assurer une certaine distance avec la

forêt (>1ha) longeant le sud du présent site. Une demande d'autorisation est à demander auprès du Ministre de l'Environnement en raison de la proximité avec une forêt supérieure à 1 ha (loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles).

5.4.2 DÉLIMITATION DES FENÊTRES CONSTRUCTIBLES ET RECLS

Les fenêtres constructibles résultent de plusieurs éléments mis ensembles. Elles s'alignent sur une limite minimale inférieure à la réglementation en vigueur afin de permettre une implantation adéquate contre les vastes espaces verts avoisinants ainsi qu'à la voirie projetée créant par la même occasion une structure bâtie continue et complète.

La typologie de logement à savoir des maisons unifamiliales guide d'une certaine manière la taille des fenêtres constructibles pour les constructions principales.

Les tailles des fenêtres constructibles pour dépendances résultent également de leur fonction imposée.

La situation de la fenêtre constructible résulte non seulement de la surface disponible, de l'accessibilité du site et du degré d'utilisation du sol, mais également des reculs nécessaires afin d'assurer l'intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant.

5.4.3 DÉLIMITATION DES NIVEAUX ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

La réglementation en vigueur impose un nombre de niveaux de deux plus des combles non-aménageables. Un niveau en sous-sol est également admis.

Les niveaux pleins hors-sol ont une hauteur minimale de 2,50 mètres et les niveaux en sous-sol une hauteur minimale de 2,20m. Le présent PAP reprend la réglementation en vigueur concernant la hauteur des pièces et la précise au niveau de la hauteur minimale des pièces destinées au séjour prolongé de personnes afin d'assurer une certaine qualité de vie aux futures habitants.

La hauteur maximale à la corniche (hc) est également reprise de la réglementation en vigueur. La hauteur maximale au faîte (hf) imposée dans le présent PAP permet de limiter la hauteur finale des constructions en cohérence avec le tissu urbain existant et assurant leur intégration dans le site tout en garantissant une pente de toiture entre 25° et 35° pour les toitures à deux pans (t2).

Pour des raisons d'esthétique et pour assurer la qualité du projet, la hauteur des dépendances est limitée à un niveau qui ne pourra pas dépasser 3 mètres au niveau de l'acrotère.

5.4.4 DÉFINITION DE LA COTE DE RÉFÉRENCE

Le niveau de référence est calculé à partir du milieu de la voie desservante et le milieu de la façade principale (fp) de la construction principale.

Les dépendances des maisons jumelées (mj) sont à prendre comme un seul ensemble pour le niveau de référence et le calcul de la hauteur des constructions. Le niveau de référence est calculé à partir du milieu de la voie desservante et la limite séparative des dépendances concernées.

La façade principale (fp) de chaque construction est représentée dans la partie graphique du PAP par le sigle "fp".

5.4.5 AVANT-CORPS

Le présent PAP reprend les règles du règlement sur les bâtisses en vigueur de la Commune de Junglinster concernant les avant-corps et les saillies.

5.4.6 DÉPENDANCES

Les dépendances reprises sur la partie graphique du PAP par le trait tillé bleu correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour dépendances » sont destinées à l'aménagement de garages fermés.

Elles sont destinées à la réalisation d'emplacements de stationnement. Pour garantir l'intégration au site et limiter la hauteur des dépendances, la hauteur absolue est fixée à 3,00m.

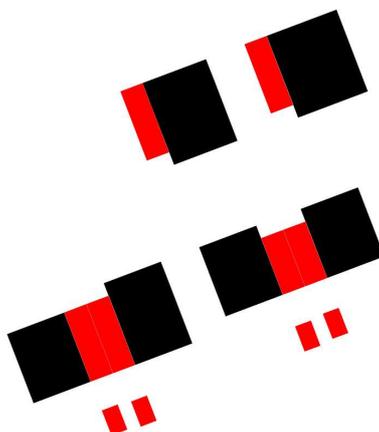


Figure 10 : implantation des dépendances

Source : Luxplan S.A., 2015

5.4.7 FORMES DE LA TOITURE

Les toitures des constructions principales sont à deux pans et ont une pente entre 25° et 35° ce qui leur permet d'être assez homogènes, de reprendre les caractéristiques prépondérantes de la localité et ainsi contribuer à la réalisation d'une structure urbaine bâtie cohérente.

Les toitures de toutes les dépendances devront être plates afin de garantir une bonne intégration au terrain naturel existant. Toutes les toitures plates sont à végétaliser.



L'orientation du faîte des toitures à deux pas est à aménager parallèle à la rue de desserte.

Les différentes toitures du présent PAP doivent reprendre les règles du PAG en vigueur concernant les éléments de sécurité (dispositif de sécurité en vue d'empêcher les chutes de personnes, de neige, de glace et de certaines éléments de la couverture, ...).

5.4.8 ESTHÉTIQUE DE LA FUTURE CONSTRUCTION

Le PAP impose l'utilisation de matériaux et de couleurs en harmonie avec les constructions avoisinantes afin de garantir l'intégration des futures constructions au site. Dans cet optique, les couleurs criardes sont interdites et trois matériaux ou teintes d'enduit sont autorisées au maximum par construction.

Conformément à la réglementation en vigueur, les toitures en tôle ne sont pas autorisées dans le cadre du présent PAP.

Le projet vise à renforcer et à maintenir le caractère villageois de cette partie du village et de la localité de Bourglinster de manière générale.

5.4.9 REMBLAIS / DÉBLAIS

Le remblai ne peut dépasser de principe la hauteur de 0,80 m.

5.5 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

5.5.1 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

Pour garantir une bonne jonction du projet aux vastes espaces verts aux alentours, toute construction est munie d'un jardin privé.

Les marges de reculement imposées, antérieure et latérale, devront être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires.

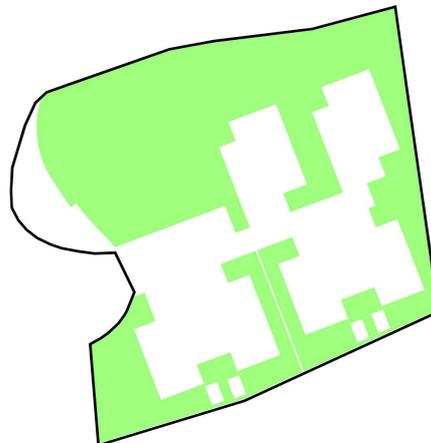


Figure 11 : espaces verts privés

Source : Luxplan S.A., 2015

5.5.2 CALCUL DE LA SURFACE DU SCHELLEMENT DU SOL

La surface du scellement du sol maximale est inscrite dans le tableau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot dans la partie graphique du PAP .

Elle est calculée en additionnant le "limite de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé", la "limite de surface constructible pour dépendances", les "espaces pouvant être dédiés au stationnement" et "l'espace extérieur pouvant être scellé".

Les espaces extérieurs pouvant être scellés situés entre la limite avant des lots et la fenêtre constructible peuvent uniquement être scellés pour la réalisation des chemins d'accès nécessaires. Les parties restantes sont à aménager sous forme d'espace vert privé afin de limiter le scellement du sol à l'avant des constructions. Dans le reculs postérieur, l'aménagement des terrasses est autorisé.

5.5.3 STATIONNEMENTS PRIVÉS

Les emplacements de stationnement privé sont à réaliser sous forme de garage fermé accolé à la construction principale (dépendance).

Pour chaque lot, un emplacement de stationnement privé pour visiteurs, regroupé à l'entrée du site, est à aménager pour garantir un stationnement réservé aux visiteurs. Les lots 1b à 6b sont destinés à la réalisation des emplacements de stationnement privé pour visiteurs.

Chaque emplacement forme un lot séparé qui devra être vendu parallèlement à un des lots destinés à l'habitat. Ces binômes seront à fixer dans une convention lors de la mise en œuvre du présent PAP. La vente séparée des lots formant ces binômes est interdite car elle aurait pour conséquence de favoriser les problèmes de stationnement du quartier.

A noter que dans le cadre du présent projet, un nombre d'emplacement de stationnement supérieur à la réglementation en vigueur a été imposé afin d'assurer la qualité de vie des futures habitants du présent site. En raison des particularités du présent site et de la localité de Bourglinster ainsi que les habitudes sociales, deux emplacements de stationnement privé par logement ont été jugés nécessaires et adaptés au site. Dans la pratique, les futurs acquéreurs pourront également stationner devant la dépendance. Les possibilités de stationnement ne manqueront pas.

Pour rappel, la réglementation en vigueur impose uniquement la réalisation d'un seul emplacement de stationnement privé.

5.5.4 ACCÈS CARROSSABLE ET VOIE DE CIRCULATION MOTORISÉE

La voie de circulation motorisée reprise dans la partie graphique du PAP par le hachuré orange et jaune intitulé "voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre" ainsi que les accès carrossables des lots 1a à 6a sont à aménager en pavé pour reprendre la structure villageoise existante du noyau de la localité de Bourglinster. Une surface à céder au domaine publique est également prévue à l'ouest du site. Dans le cas où la rue "Um Fronert" sera réaménagée, cette

surface est nécessaire afin de garantir l'agrandissement de la rue et un passage plus confortable de celle-ci.

5.5.5 ABRI DE JARDIN

Le présent PAP permet la réalisation d'un abri de jardin par lot pour les lots 1a à 4a qui sont à aménager au sein de l'espace vert privé à l'arrière des constructions principales. L'abri de jardin devra respecter une surface maximale de 10 m² afin de limiter sa surface au sol et l'aménagement de qualité du présent site. L'implantation de l'abri de jardin reprend les reculs minimaux de 1 mètre par rapport aux limites des parcelles. Les abris de jardin peuvent avoir soit une toiture à 2 pans, soit une toiture plate. La hauteur absolue des dépendances est de 3 mètres maximum. Les surfaces destinées à l'implantation des abris de jardins sont fixées dans la partie graphique du présent PAP.

5.5.6 PLANTATIONS

Le présent PAP impose la plantation des haies et des arbres sur les lots 4a et 5a pour marquer la fin de la voie projetée. Le PAP permet également les plantations et notamment la plantation de haies sur les limites des lots afin de structurer l'espace et de contribuer au maillage écologique du site. Pour assurer la qualité environnementale du site, la plantation d'espèces indigènes est imposée.

5.5.7 MURET / CLÔTURE / SOCLES

Le présent PAP reprend les règles du règlement sur les bâtisses en vigueur de la Commune de Junglinster concernant les murets, les clôtures et les socles.

5.5.8 MURS DE SOUTÈNEMENT

Les murs de soutènement sont limités à de 2,50 m, selon l'article 62 du règlement des bâtisses, les murs de soutènement peuvent dépasser la hauteur fixée pour des raisons topographiques.

5.6 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

Le présent PAP comprend une part de cession au sein du périmètre PAP. Environ 528 m² sont rétrocédés à la commune, soit environ 11% de la surface totale du PAP.

Les fonds cédés à la commune sont destinés à la configuration :

- de la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle ou zone de rencontre,
- d'un espace à l'ouest du site pour garantir le renouvellement de la voirie "Um Fronert".

À l'entrée du site, sur les fonds cédés au domaine public, un emplacement pour poubelles est à aménager, afin de faciliter aux bennes à ordures l'accès aux poubelles. Cet espace est à protéger par un élément clôturant avec une porte fermée à clé et à aménager afin de ne pas nuire au quartier de par son impact visuel.

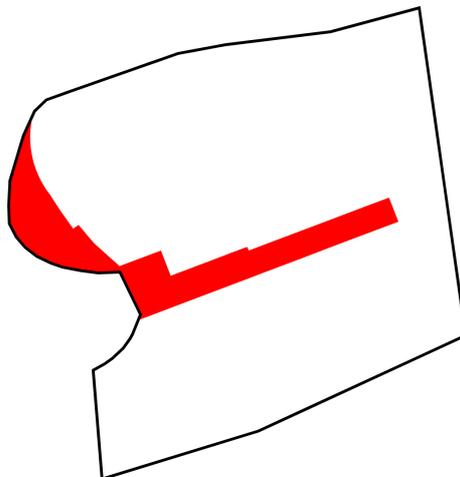


Figure 12 : cession au domaine public
Source : Luxplan S.A., 2015

5.7 ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Le présent site est en partie constitué par un rocher ayant un intérêt paysager et culturel. En effet, il est caractéristique du village de Bourglinster. Pour cette raison notamment, il a été jugé opportun de le maintenir et de ne pas urbaniser cette partie du présent site qui d'ailleurs est la partie la moins appropriée pour le développement urbain.

Le présent PAP délimite un lot (lot 7) qui ne sera pas constructible. Le présent rocher est à conserver. Son intégration dans le présent développement est assuré. Il fait partie prenante du quartier.

Le présent site est également concerné par la bande de 30 mètres d'une forêt de plus de un hectare dans laquelle il ne peut être entamé ni érigé, sans l'autorisation du Ministre, aucune construction quelconque. Pour cette raison, une autorisation auprès du Département de l'Environnement est à introduire afin de permettre l'urbanisation des constructions situées au sud du présent site concernées par cette bande de 30 mètres.

Selon les données disponibles, aucun biotope protégé au titre de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ne se trouve sur le site du présent PAP.

5.8 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

La gestion de l'eau du présent site sera réalisée à l'aide d'un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées. Les eaux pluviales s'écoulent dans des fossés ouverts à l'intersection de la rue projetée avec la rue existante, les eaux pluviales sont raccordées à la canalisation mixte existante. Les eaux usées sont également raccordées à la canalisation existante.

6. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP

« NOUVEAU QUARTIER »

(RGD Art. 2.3)

6.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP



Figure 13 : projet vue en plan (hors échelle)

Source : Luxplan S.A., 2015

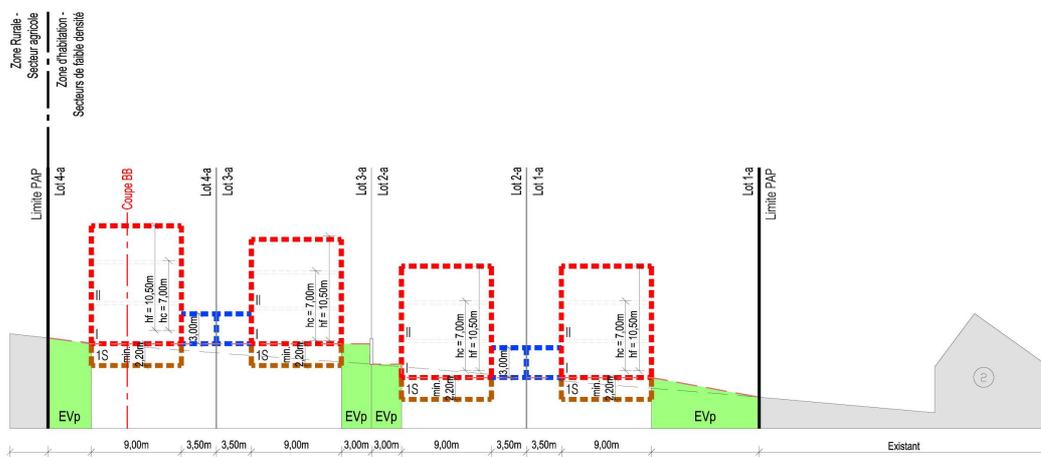


Figure 14 : coupe A-A (hors échelle)

Source : Luxplan S.A., 2015

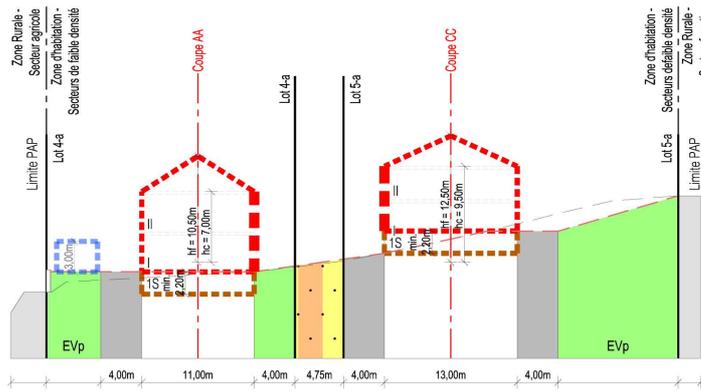


Figure 15 : coupe B-B (hors échelle)
Source : Luxplan S.A., 2015

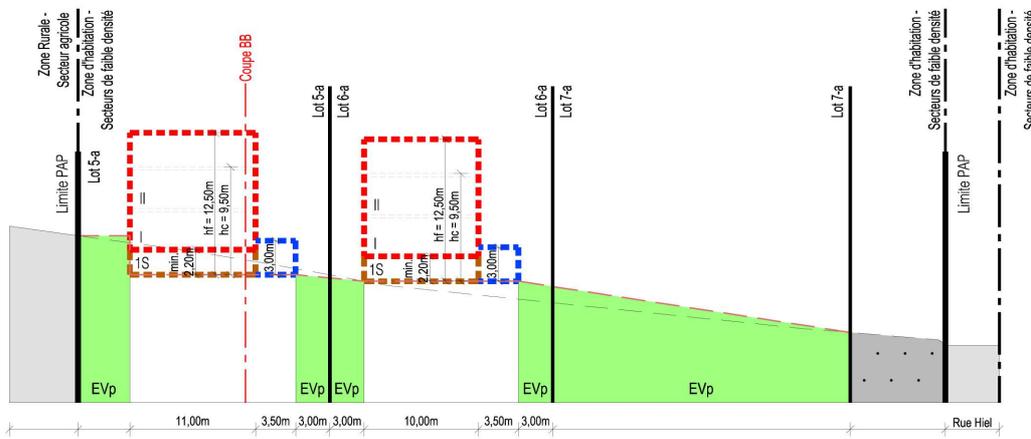


Figure 16 : coupe C-C (hors échelle)
Source : Luxplan S.A., 2015

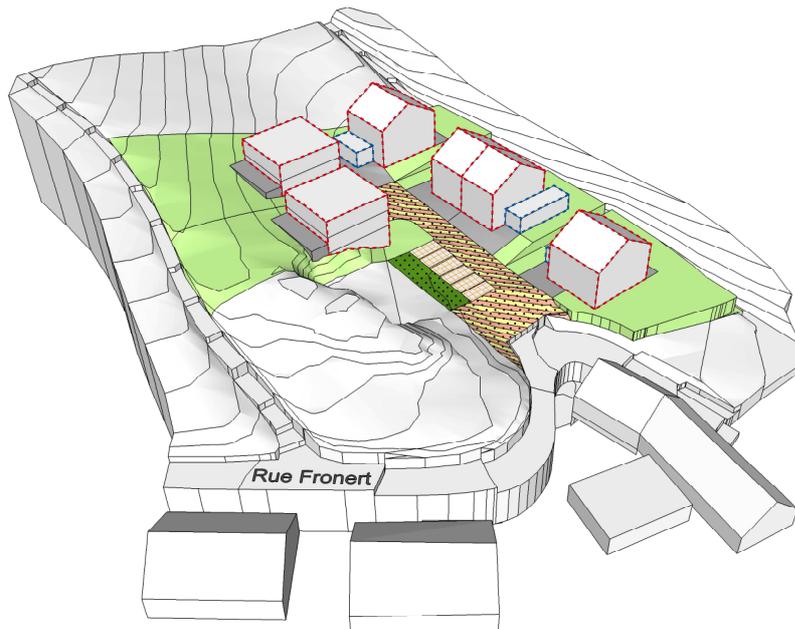


Figure 17 : modélisation 3d
Source : Luxplan S.A., 2015

6.2 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES

6.2.1 ENVIRONNEMENT NATUREL

Le site du présent PAP est situé le long d'une nouvelle voirie de type résidentielle et a pour objectif majeur de densifier et de revaloriser le site qui est à l'heure actuelle peu valorisé.

Le projet s'intègre de manière optimale à l'intérieur de la zone d'habitation caractérisée par des habitations de type unifamiliale isolé.

Le site du projet est également actuellement déjà partiellement urbanisé. Il est occupé par une maison d'habitation et son garage, sans valeur patrimoniale, qui ne seront pas conservés dans le cadre de l'urbanisation du présent site.

Les terrains concernés par le PAP sont à l'intérieur du périmètre constructible mais se trouvent en limite de ce dernier. Pour cette raison, la transition avec la zone verte est importante pour diminuer autant que possible l'impact sur l'environnement.

De plus, le site se trouve à proximité immédiate d'un ensemble forestier avec lequel la jonction est intéressante d'un point de vue environnemental.

Le présent projet prévoit un découpage du site en plusieurs lots dont un lot qui ne sera pas constructible. Ce lot aura comme objectif majeur de préserver le rocher existant.

6.2.2 ENVIRONNEMENT URBAIN

Les jonctions fonctionnelles avec l'environnement urbain sont assurées dans le cadre du présent projet. En effet, l'implantation des différentes habitations prévues dans le cadre du présent PAP suivra l'alignement de la façade donnant sur la nouvelle voirie résidentielle ce qui contribuera à la qualité du projet d'habitat en renforçant la continuité urbaine et en améliorant la structure urbaine.

Le présent PAP permet de compléter le tissu urbain existant sans extension sur la zone verte. Il permettra de renforcer cette partie du village de Bourglinster et notamment la fonction de l'habitat avec la réalisation de 6 unités de logement reprenant certaines règles contribuant au caractère villageois comme la réalisation de la voie de desserte en pavés.

7. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet Initié par <u>Consorts Lemmer</u> Élaboré par <u>Luxplan SA</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique Commune <u>Junglinster</u> Localité <u>Bourglinster</u> Lieu-dit <u>An der Welbertskiel</u>		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/>	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Auberge de jeunesse, Centre culturel, Ecole, Cimetière</u>			
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) <u>Secteur de faible densité</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement <input checked="" type="checkbox"/> Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha _____ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire <u>0 m</u> Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>	
COS (PAG régime 1937) <u>0,25</u> CUS _____ CSS _____ DL _____ Emplacements de stationnement <u>1</u> rapport entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale du domaine privé <u>0,30</u>			
Terrain Surface brute <u>0,4790 ha</u> 100,00 % Surface nette <u>0,4262 ha</u> 88,98 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0,00 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) <u>0,05 ha</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,00 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,00 ha</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0,00 ha</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,00 ha</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,05 ha</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0,142 ha</u> 33,32 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0,0528 ha</u> Taux de cession <u>11,02 %</u> 0,00 m ² 0,00 % 528,000 m ² 11,02 % 0,00 m ² 0,00 % 0,00 m ² 0,00 % 0,00 m ² 0,00 % 0,00 m ² 0,00 % 528,000 m ² 11,02 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>13</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>3,28 a.</u>	
minimum maximum Surface constructible brute <u>1 615 m²</u> Emprise au sol <u>950 m²</u> Nombre de logements <u>6</u> Densité de logements / hectare brut <u>13 u./ha</u> Personnes estimées / logement <u>4,00</u> Nombre d'habitants _____ Surface de vente maximale <u>0,00 m²</u>		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type <u>minimum maximum</u> unifamilial _____ <u>6</u> bifamilial _____ collectif (> 2 log/bât.) _____ Surf. / nombre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureaux maximale _____ m ²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal <u>Um Fronert</u>		Emplacements de stationnement publics _____ privés (min.) <u>18</u> privés (max.) <u>18</u> total (max.) <u>18</u>	
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>600 m</u> Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>90,00 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>7,00 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>8 000 m</u> Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>100,00 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0,00 m²</u>	

8. LISTE DES CARTES, TABLEAUX ET FIGURES

8.1 LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP à Bourglinster.....	6
Figure 2 : extrait du cadastre du projet.....	6
Figure 3 : orthophoto du projet	6
Figure 4 : Vues d'ensemble du site	7
Figure 5 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur.....	9
Figure 6 : localisation des arrêts de bus à proximité du site «An der Welbertskiel».....	11
Figure 7 : réseau viaire à proximité du lieu-dit "An der Welbertskiel" à Bourglinster.....	12
Figure 8 : plan masse existant et projeté	13
Figure 9 : fronts de bâtisses	19
Figure 10 : implantation des dépendances	21
Figure 11 : espaces verts privés.....	22
Figure 12 : cession au domaine public	25
Figure 13 : projet vue en plan (hors échelle)	27
Figure 14 : coupe A-A (hors échelle)	27
Figure 15 : coupe B-B (hors échelle).....	28
Figure 16 : coupe C-C (hors échelle).....	28
Figure 17 : modélisation 3d.....	28

8.2 LISTE DES TABLEAUX

Tableau 1 : répartition de l'emprise au sol maximum et du nombre de m ² habitable par lot du PAP .	16
---	----