



# **Plan d'aménagement général (PAG) Partie écrite**

**JANVIER 2018**

**VERSION COORDONNEE**

Votée le 26.01.2018 par le conseil communal

Adaptée par la modification du PAG « zones BEP / stationnement » à Junglinster et Eschweiler, approuvée le 27.04.2022 par la ministre de l'Intérieur, réf. 27C/022/2021

Adaptée par la modification du PAG « Patrimoine communal », approuvée le 04.03.2024 par le ministre de l'Intérieur, réf. 27C/026/2023

<p><b>Auftraggeber</b></p> <p>ADMINISTRATION COMMUNALE DE JUNGLINSTER</p> <p>12, rue de Bourglinster L-6101 Junglinster</p> <p>Tel. 78 72 72 –1   Fax 78 83 19 www.junglinster.lu</p>		 
<p><b>Auftragnehmer</b></p> <p>DEWEY MULLER Partnerschaft mbB Architekten Stadtplaner</p> <p>15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg</p> <p>Tel. 26 38 58-1   Fax 26 38 58-50 info@deweymuller.com   www.deweymuller.com</p> <p>zilmplan s.à r.l.</p> <p>4, rue Albert Simon L-5315 Contern</p> <p>Tel. (+352) 26 390-1 www.zilmplan.lu</p>		<p><b>DEWEYMULLER</b></p> <p><b>zilmplan s.à r.l.</b> Urbanisme &amp; Aménagement du Territoire</p>  

<b>Projektnummer</b>	<b>20140530_ZP_ZILM, 1203_DM</b>	
<b>Betreuung</b>	<b>Name</b>	<b>Datum</b>
<b>Erstellt von</b>	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	20/04/2017
<b>Geprüft von</b>	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	24/04/2017

<b>Modifikationen</b>		
<b>Index</b>	<b>Beschreibung</b>	<b>Datum</b>
A	Modifications après les Avis de la Commission d'aménagement et du MDDI et après les réclamations du public	19.01.2018
B	Adaptations selon la modification du PAG « zones BEP / Stationnement » à Junglinster et Eschweiler (Réf. : 27C/022/2021)	27.04.2022
C	Adaptations selon la modification du PAG « Patrimoine communal » (Réf. : 27C/026/2023)	04.03.2024

<P:\LP-SC\2023\20233333-ZP-ZILM PAG PAP-QE Junglinster gestion version coordonnee\G Version coordonnee\PAG\PE\Mod.PAG Patrimoine approuvee\20202390 PAG partie écrite version coord Patrimoine approuve 20240304.docx>

## TABLE DES MATIERES

<b>TITRE I</b>	<b>DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
Art. 1	Contenu du plan d'aménagement général .....	5
<b>TITRE II</b>	<b>ZONAGE.....</b>	<b>6</b>
<b>Chapitre I</b>	<b>Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées .....</b>	<b>6</b>
Art. 2	Zones d'habitation.....	6
Art. 3	Zones d'habitation 1 [HAB-1].....	6
Art. 4	Zones d'habitation 2 [HAB-2].....	6
Art. 5	Zones mixtes villageoise [MIX-v] .....	7
Art. 6	Zones mixtes rurale [MIX-r] .....	7
Art. 7	Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP].....	7
Art. 8	Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1].....	8
Art. 9	Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2].....	8
Art. 10	Zones commerciales [COM] .....	8
Art. 11	Zones de sports et de loisirs [REC] .....	9
Art. 12	Zone spéciale «radiodiffusion / télévision» [SPEC-rt] .....	9
Art. 13	Zones de jardins familiaux [JAR] .....	9
<b>Chapitre II</b>	<b>Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées .....</b>	<b>9</b>
Art. 14	Prescriptions générales .....	9
Art. 15	Emplacements de stationnement pour voitures .....	10
Art. 16	Stationnement pour vélos .....	11
<b>Chapitre III</b>	<b>La zone verte .....</b>	<b>11</b>
Art. 17	Zone verte .....	11
<b>Chapitre IV</b>	<b>Les zones superposées .....</b>	<b>12</b>
Art. 18	Zones d'aménagement différé.....	12
Art. 19	Zones d'urbanisation prioritaire .....	12
Art. 20	Zones de servitude «urbanisation» .....	12
Art. 21	Les servitudes «couloirs et espaces réservés».....	14
Art. 22	Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal .....	14
Art. 23	Zones de bruit .....	22
Art. 24	Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» .....	23
<b>Chapitre V</b>	<b>Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques .....</b>	<b>23</b>
Art. 25	Dispositions générales.....	23

<b>TITRE III</b>	<b>DISPOSITIONS TRANSITOIRES .....</b>	<b>24</b>
Art. 26	Plans d'aménagement particuliers en vigueur .....	24
<b>ANNEXE I:</b>	<b>TERMINOLOGIE DU DEGRE D'UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>25</b>

## **Titre I Dispositions Générales**

### **Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général**

Le plan d'aménagement général de la commune de Junglinster se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants:

- un plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10.000 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN, complété par des éléments de la carte topographique BD-L-TC. Le plan dressé au 1 : 10.000 comporte la délimitation des plans dressés au 1:2.500.
  - Plan d'ensemble N° G-JUN-00
  
- 14 plans de localité à l'échelle 1 : 2.500 sur base du fond de plan cadastral numérisé PCN
  - Localité d'Altlinster N° G-JUN-01
  - Localité de Beidweiler N° G-JUN-02
  - Lieu-dit de Beelenhaff (terrain de golf) N° G-JUN-03
  - Localité de Blumenthal N° G-JUN-04
  - Localité de Bourglinster N° G-JUN-05
  - Localité d'Eisenborn N° G-JUN-06
  - Localité d'Eschweiler N° G-JUN-07
  - Localité de Godbrange N° G-JUN-08
  - Localité de Gonderange N° G-JUN-09
  - Localité de Graulinster N° G-JUN-10
  - Localité d'Imbringen N° G-JUN-11
  - Localité de Junglinster Partie Nord N° G-JUN-12.1
  - Localité de Junglinster Partie Sud N° G-JUN-12.2
  - Localité de Rodenbourg N° G-JUN-13

## **Titre II Zonage**

### **Chapitre I Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

#### **Art. 2 Zones d'habitation**

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

1. zones d'habitation 1 [HAB-1];
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

#### **Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]**

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1 à Junglinster ou à Gonderange, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Dans les autres localités, la part minimale des logements de type maison unifamiliale ne pourra être inférieur à 60%. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Le nombre maximal d'unités de logements par immeuble collectif est limité à 8 logements dans la localité de Junglinster, à 6 logements dans la localité de Gonderange et à 4 logements dans les autres localités.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant la zone d'habitation 1 – Kréimerech / Jung-NQ-10 - la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum.

#### **Art. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2]**

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

La zone d'habitation 2 - Parc Flammant / Jung-NQ-18 - est exclusivement destinée aux constructions à des fins d'habitation.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 2 – Jong Mëtt / Jung-NQ-06 -, la part minimale à réserver pour des logements dans des maisons unifamiliales est de 15 %.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant les zones d'habitation 2 – Enneschte Léi / Jung-NQ-07, - Um Bierg / Jung-NQ-04 - et Um Brill / Jung-NQ-05 - la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum. Dans les maisons plurifamiliales le nombre maximal d'unités de logements par bâtiment est limité à 8 logements. La part minimale à réserver aux logements de type unifamiliales est de 30% pour les zones d'habitation 2 – Enneschte Léi / Jung-NQ-07 et - Um Brill / Jung-NQ-05 et de 40% pour la zone d'habitation 2 – Um Bierg / Jung-NQ-04.

#### **Art. 5 Zones mixtes villageoise [MIX-v]**

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m<sup>2</sup> par immeuble bâti dans la localité de Junglinster et à 400 m<sup>2</sup> par immeuble bâti dans les autres localités, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50%.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte villageoise – Rue de Wormeldange / Gon-NQ-09, la part minimale à réserver aux logements de type unifamiliales est de 30%.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte villageoise – Jong Mëtt / Jung-NQ-06, la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 40%.

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone mixte villageoise – Gehaansräch / Gon-NQ-11, la part maximale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être supérieure à 30%.

#### **Art. 6 Zones mixtes rurale [MIX-r]**

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admises des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

#### **Art. 7 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]**

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics destinées à des fins spécifiques sont complétées par une abréviation indiquant le mode d'utilisation. Dans les zones

- BEP-it, pour les infrastructures techniques,
- BEP-cim, pour les cimetières,
- BEP-adj, pour les aires de jeux,
- BEP-evp, pour les espaces verts publics,
- BEP-p, pour les parkings publics,

seul des aménagements et constructions en relation directe avec les besoins spécifiques de la zone concernée sont admissibles.

#### **Art. 8 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]**

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées 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 commerce de détail, limitées à 2.000 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m<sup>2</sup> 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.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

#### **Art. 9 Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]**

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont réservées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui, de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques communales type 1.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux liées aux activités de la zone concernée.

Y sont 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.

#### **Art. 10 Zones commerciales [COM]**

Les zones commerciales sont principalement destinées 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.

#### **Art. 11 Zones de sports et de loisirs [REC]**

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités autorisées.

Les zones de sport et de loisirs « 2 » sont à aménager principalement comme espace vert. Y sont admises uniquement des constructions légères d'une emprise au sol maximale de 40 m<sup>2</sup> en relation directe avec la destination de la zone. Les constructions destinées au séjour prolongé de personnes y sont interdites.

#### **Art. 12 Zone spéciale «radiodiffusion / télévision» [SPEC-rt]**

La zone spéciale «radiodiffusion / télévision» est destinée aux installations et équipements nécessaires pour la radiodiffusion et la télévision.

L'installation de nouveaux logements y est prohibée.

Les logements existants peuvent être maintenus en l'état où ils se trouvent. Les mesures indispensables à leur remise en valeur, sont également admissibles.

#### **Art. 13 Zones de jardins familiaux [JAR]**

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admises des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

### **Chapitre II Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

#### **Art. 14 Prescriptions générales**

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

## Art. 15 Emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m<sup>2</sup>, proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements par logement ;
- un emplacement et demi (1,5) par logement dans tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habita\*/41tion-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mëtt » ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un demi (0,5) emplacement par chambre donnée en location ou mise à disposition à des fins d'habitation;
- un (1) emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les services publics et professionnels, les commerces et les cafés et restaurants ;
- un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m<sup>2</sup> 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 50 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places ;
- un (1) emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, les maisons de soins et les maisons de retraite ;

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

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 emplacement.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le Bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées au règlement-taxe.

### **Art. 16 Stationnement pour vélos**

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes:

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.

## **Chapitre III La zone verte**

### **Art. 17 Zone verte**

La zone verte comporte:

1. les zones agricoles;
2. les zones forestières;
3. les zones de parc public et de parc privé;
4. les zones de verdure.

Seules sont autorisées des constructions telles que définies à l'article 5 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

## Chapitre IV Les zones superposées

### Art. 18 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

### Art. 19 Zones d'urbanisation prioritaire

Les zones d'urbanisation prioritaire constituent des zones superposées destinées à garantir une utilisation rationnelle du sol dans le temps.

La zone d'urbanisation prioritaire comporte des fonds destinés à être urbanisés dans un délai de 6 ans à partir de l'entrée en vigueur du plan d'aménagement général.

Dépassé ce délai, les fonds couverts par une zone d'urbanisation prioritaire, pour lesquels aucun plan d'aménagement particulier n'a été mis en exécution, sont considérés zones d'aménagement différé telles que définies à l'article 18.

Le délai fixé ci-dessus peut être prorogé pour une durée maximale de 3 ans par une délibération motivée du Conseil communal.

### Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

#### (1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [IP]

La zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles.

Elle a pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Les bandes de verdure ont en principe une largeur d'au moins 5 mètres. Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie ainsi que des chemins piétonniers.

## (2) Servitude urbanisation type « cours d'eau » [CE]

La zone de servitude urbanisation type « cours d'eau » vise à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords.

Cette servitude comprend une bande d'au moins 5 mètres à partir de la crête de la berge. Elle constitue une bande enherbée ou boisée protégeant et mettant en valeur le cours d'eau. 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.

## (3) Servitude urbanisation type « étude sol » [ES]

Dans le cadre de l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », une étude de sol doit être effectuée par le lotisseur en vue d'identifier les éventuelles mesures à prendre en ce qui concerne la décontamination du site.

## (4) Zone de servitude urbanisation type « parking écologique » [PE]

### a) Zone de servitude urbanisation – « parking écologique – voiture » (PE-v)

Les zones soumises à une servitude urbanisation type « parking écologique – voiture » sont réservées uniquement à l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux voitures, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire.

Toute autre construction y est interdite. Dans le souci d'une bonne intégration du parking dans le milieu naturel du site, l'aménagement du parking doit être conçu selon des critères écologiques. Ces critères sont, au minimum, les suivants:

- adaptation de l'aménagement à la topographie naturelle du terrain/ Limitation des terrassements ;
- réduction à un minimum des surfaces scellées par le recours à des substrats perméables/ utilisation de revêtements permettant l'installation spontanée de la végétation: comme les pavés sans le mortier, les pavés à « joints verts », le concassé, les systèmes alvéolaires intégrant la végétalisation. Les jonctions entre les différents matériaux doivent permettre des transitions fluides au niveau de la végétation et du façonnage des espaces ;
- plantations d'espèces indigènes et adaptées au milieu / Recours exclusif aux essences locales d'arbres et d'arbustes ;
- délimitation des espaces de stationnement par des éléments naturels (arbres, arbustes) ;

### b) Zone de servitude urbanisation type « parking écologique – autobus » (PE-ab)

Les zones soumises à une servitude urbanisation type « parking écologique - autobus » sont réservées uniquement à l'aménagement d'une aire de stationnement destinée aux autobus et voitures, ainsi qu'aux infrastructures techniques propres à cette aire.

Toute autre construction y est interdite. Dans le souci d'une bonne intégration du parking dans le milieu naturel du site, l'aménagement de ce dernier doit être conçu selon des critères écologiques. Ces critères sont, au minimum, les suivants:

- adaptation de l'aménagement à la topographie naturelle du terrain/ Limitation des terrassements ;
- plantations d'espèces indigènes et adaptées au milieu / Recours exclusif aux essences locales d'arbres et d'arbustes ;
- délimitation des espaces de stationnement par des éléments naturels (arbres et arbustes) ;

#### (5) Zone de servitude urbanisation type « non aedificandi » [na]

La zone de servitude urbanisation type « non aedificandi » doit être gardés libres de toute construction à l'exception des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du/des plan(s) d'aménagement particulier.

### **Art. 21 Les servitudes «couloirs et espaces réservés»**

Les servitudes «couloirs et espaces réservés» se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au premier alinéa.

Dès que les travaux visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

### **Art. 22 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal**

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués dans la partie graphique du PAG de la surimpression «C».

Les éléments protégés d'intérêt communal, situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit », à savoir les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », le « gabarit d'une construction existante à préserver » et « l'alignement d'une construction existante à préserver », sont indiqués dans la partie graphique du « PAG ».

(1) Servitudes spéciales dans les secteurs protégés de type « environnement construit » :

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations, les rénovations et les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'intégrer par son langage architectural au bâti existant et adopter le caractère particulier du secteur protégé de type « environnement construit ».

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment situé dans le secteur protégé de type « environnement construit » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

Tout projet doit respecter les prescriptions suivantes :

a) *Volumes*

Le volume d'une construction est défini par sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faite, ainsi que ses pentes et la forme de sa toiture. Seuls les volumes existants des « constructions à conserver », des « gabarits des constructions existantes à préserver » et des immeubles et objets classés patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire peuvent dépasser les valeurs maximales valables pour la zone concernée. Toute nouvelle construction et/ou transformation d'une construction existante doit s'intégrer à l'environnement construit par son implantation et la forme de sa toiture, ainsi que par un volume sobre et discret, sans dominer l'environnement construit.

b) *Matériaux en façade*

Les matériaux en façade, autres que l'enduit minéral à grain moyen ou fin, peuvent exceptionnellement être autorisés à condition de s'intégrer à l'environnement construit et de faire partie d'un projet architectural contemporain cohérent.

Les matériaux artificiels, brillants et réfléchissants, ainsi que les briques rouges, sont interdits.

c) *Teintes*

Toute nouvelle construction, transformation et rénovation d'une construction existante doit s'intégrer à l'environnement construit par le choix des teintes des façades, lequel doit être guidé par les teintes traditionnelles de la région. Les teintes admissibles pour les façades enduites sont définies dans la « Palette des teintes de façade » en annexe et basée sur le système NCS. Toute teinte ne figurant pas dans la « Palette des teintes de façade » peut être autorisée sous condition qu'elle s'apparente aux teintes de la palette.

Au maximum deux teintes non complémentaires sont autorisées par construction.

Les teintes criardes, fluorescentes et saturées, sont interdites.

Toutes les façades d'un immeuble destiné à recevoir un enduit doivent être de teintes identiques.

Les dessins géométriques en façade sont interdits, excepté les dessins existants et historiquement transmis, lesquelles peuvent être restaurés.

#### d) *Formes de toitures*

Les formes de toitures suivantes sont interdites:

- les toitures à la Mansart ;
- les toitures à trois versants ;
- les toitures pyramidales ;
- toute autre forme, telle que les toitures coniques, rondes ou cintrées.

Les étages en retrait avec toiture plate sont interdits au-dessus du dernier niveau plein admissible.

Les formes d toitures autorisées pour les constructions principales sont :

- la toiture en bâtière avec ou sans croupette(s). La pente des versants doit être comprise entre 32° et 38°. La hauteur des croupettes ne doit pas dépasser max. 1/3 de la hauteur de la toiture. Les croupettes doivent reprendre la pente de la toiture principale ;
- les toitures plates sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement construit et de faire partie d'un projet architectural contemporain cohérent.

Les formes de toitures autorisées pour les dépendances, les annexes et les constructions de raccords sont :

- la toiture en bâtière (à deux versants) ;
- la toiture en appentis (à un pan) ;
- la toiture plate.

#### e) *Avant-toit*

La forme et les proportions de l'avant-toit doivent s'inspirer des constructions caractéristiques de l'environnement construit. L'avant-toit ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la façade côté versant et de plus de 5 cm le pignon. Un avant-toit est prohibé au niveau des toitures plates.

L'avant-toit doit être de couleur neutre, non brillante et non réfléchissante. Son habillage est interdit.

Toute interruption de l'avant-toit est interdite. Les pignons en façade et les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel existants, peuvent être rénovés à condition de conserver les proportions d'origine.

#### (2) Servitudes spéciales pour les « constructions à conserver » :

Les « constructions à conserver » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs aménagements extérieurs immédiats du fait de leur valeur patrimoniale.

Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune transformation, modification, rénovation, rénovation énergétique, agrandissement ou ajout d'élément nouveau, qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou à leur aspect architectural.



Tout projet en rapport avec les « constructions à conserver » formant un ensemble architectural ou une unité avec d'autres constructions à conserver ou gabarits d'une construction existante à préserver, tels une ferme avec dépendances, un moulin, des maisons jumelées et autres, doit se faire dans le respect de l'ensemble architectural.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elles restent visibles comme ajouts ultérieurs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Les éléments typiques et représentatifs sont à conserver et à mettre en valeur dans un souci d'authenticité de la substance bâtie. Sont à considérer :

- le gabarit entier d'une construction ;
- le rythme des surfaces pleines et vides de la façade donnant sur la voie desservante ;
- la forme et les éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et position des ouvertures en façade ;
- les modénatures et les éléments de décoration ;
- les méthodes et les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

La démolition d'une « construction à conserver » est en principe interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises dû à une incohérence entre le PCN et la réalité construite, on entend par « construction à conserver » l'immeuble ou la partie de l'immeuble traditionnels. Les volumes secondaires atypiques, ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « constructions à conserver ».

#### a) *Ouvertures en façade*

Les ouvertures doivent être à prédominance verticale, à l'exception des ouvertures sous l'avant-toit et des soupiraux dans le socle.

Les ouvertures du dernier étage doivent se trouver entre minimum 30 cm et maximum 100 cm en-dessous de l'avant-toit.

La taille et la forme des ouvertures des façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles du domaine public, peuvent déroger à ses prescriptions.

#### b) *Matériaux en façade*

Les revêtements de façades reproduisant un faux appareillage de pierre, sont interdits. Le revêtement des socles par du granit, du marbre, du carrelage et tout matériau autre que l'enduit minéral ou la pierre naturelle issue de la région de Junglinster est interdit. Une exception peut être accordée pour les matériaux importés à l'époque pour la réalisation du bâtiment en question.

Le décapage des façades pour dégager l'appareillage de la pierre, est interdit.

c) *Avant-corps fermés, balcons, loggias, étages en retrait, vérandas et terrasses couvertes*

L'aménagement d'avant-corps fermés, de balcons et d'étages en retrait est interdit. Les loggias sont autorisées uniquement en façade postérieure.

Les vérandas et les terrasses couvertes sont interdites sur la façade avant, excepté les éléments existants et historiquement transmis, lesquelles peuvent être restaurés.

d) *Ouvertures en toiture*

Mise à part les installations techniques disposées en toitures, tout élément constructif qui découpe le plan de toiture est considéré comme ouverture en toiture.

Pour les pans de toiture qui sont orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture, ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade afférente, à l'exception des projets de réaffectation d'anciennes granges pour lesquels la largeur cumulée des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade afférente. Les ouvertures en toiture doivent reprendre la composition de la façade afférente et ne doivent pas être jumelées.

Un seul type d'ouvertures est autorisé par versant de toiture, exception faite des fenêtres de toit (Velux).

Les fenêtres de toit (Velux) seront de dimensions maximales 118 cm x 78 cm. Elles auront la même inclinaison que la toiture.

e) *Volets*

Les volets battants et les volets roulants sont interdits pour les ouvertures en toiture. Seuls les stores pare-soleil sont autorisés pour des fenêtres de toit (Velux). Ils doivent reprendre la couleur de la couverture de la toiture.

f) *Matériaux de toitures*

Toute couverture non-typique, comme le chaume, le bois, la tôle brillante et ondulée, les tuiles reluisantes et vernissées est interdite.

Seules les ardoises naturelles et les ardoises artificielles imitant les ardoises naturelles, sont autorisées. Les ardoises doivent être obligatoirement de teinte noire ou anthracite, non brillantes et non réfléchissantes sont autorisées.

Les tuiles mécaniques en terre cuite de teinte naturelle rouge, non brillantes et non réfléchissantes, sont autorisées pour les constructions dont une telle couverture est historiquement transmise.

Les toitures végétalisées sont admises pour les toitures plates.

Les éléments en ferblanterie (rives, noquets, arêtières, faîtières, etc.) doivent rester en quantité minimale et être de texture non brillante et non réfléchissante.

L'installation de nouveaux épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture, est interdite.

g) *Bardage du pignon mitoyen et rive de toiture sur pignon mitoyen*

Le recouvrement des parties apparentes des pignons mitoyens à l'aide d'ardoises ou de toute autre forme de bardage, est interdit.

Un bardage de la rive de toiture peut être toléré uniquement s'il est réalisé en zinc pré-patiné gris ou en cuivre.

h) *Décrochements en façade et en toiture*

Les décrochements en façade et en toiture peuvent être autorisés uniquement :

- au niveau de la transition d'une construction à l'autre et à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement construit existant ;
- pour les constructions nouvelles dont la longueur de façade est supérieure à 30 mètres, hormis les reconstructions de gabarits à conserver. Dans ce cas, la volumétrie générale doit respecter au minimum un décrochement du faitage et un décrochement en façade par tranches de 30 mètres et ce pour des constructions affectées au logement, au commerce et aux services privés. Les constructions publiques sont exemptes de cette prescription.

i) *Raccordements d'électricité, de téléphone et de télédistribution*

Les raccordements à l'électricité, au téléphone, à la télédistribution et à toute autre infrastructure technique, sont interdits en façade. Ils doivent être encastrés et non visibles en façade.

j) *Antennes*

L'installation d'antennes en tout genre, est interdite en façade.

Les antennes terrestres et paraboliques sont à installer en toiture. Leur diamètre ne doit pas dépasser max. 60 cm. Leur emplacement doit être à un endroit non visible depuis le sol. Elles doivent être de couleur non brillante, non réfléchissante et proche de la couleur de la couverture de la toiture.

k) *Panneaux solaires*

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, est autorisée en toiture. Les panneaux doivent avoir une teinte foncée et monochrome, soit sans cadres, soit avec des cadres de teinte foncée. Ils doivent être intégrés au versant de la toiture ou montés à une distance maximum de 10 cm de la toiture, et épouser exactement la pente de la toiture. L'installation inclinée sur une structure fixe, afin d'optimiser l'orientation, est interdite.

l) *Infrastructures techniques*

Les gabarits des toitures peuvent être dépassés par les infrastructures, telles que les cheminées, les lucarnes, les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les antennes terrestres et paraboliques.

Toute autre infrastructure, comme les cages d'escalier, les locaux ou installations techniques, les tours de refroidissement, les installations d'air conditionné, les chaufferies et autres, ne doit pas dépasser le gabarit des toitures et être apparente en toiture.

Les appareils de conditionnement d'air, d'aération ou toute autre infrastructure technique étrangère au bâti, ainsi que les escaliers de secours et les édicules d'ascenseurs apparents, sont interdits en façade avant.

*m) Éléments et aménagements extérieurs des bâtiments*

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, les prescriptions suivantes sont à respecter :

L'installation d'une enseigne peut être refusée dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine architectural, artistique, archéologique ou touristique.

Les enseignes doivent se situer sur la façade donnant sur la rue. Elles ne doivent pas être apposées sur les murs mitoyens ou les murs donnant sur des propriétés voisines. Les enseignes peintes sur façade sont admises.

Les drapeaux et les banderoles temporaires et liés à une manifestation précise, peuvent être autorisés sur la façade donnant sur la rue.

Une publicité ou une enseigne ne doit pas obstruer la perspective sur un élément bâti ou naturel à sauvegarder, sur un immeuble ou un site classé Monument national ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire.

Sont interdites :

- les publicités qui ne sont pas en rapport avec l'établissement se trouvant dans la construction ou sur le terrain où elles sont implantées ;
- les publicités sur les toitures ;
- les publicités en caissons ;
- les publicités sur les volets ou sur les stores ;
- les publicités derrière, sur ou entre fenêtres non-commerçantes ;
- les publicités fluorescentes et criardes ;
- les enseignes clignotantes ou les bandes d'annonce défilantes ;
- les publicités qui coupent en deux, optiquement, les éléments de façade comme les colonnes, pilastres, corniches, ouvertures ou autres ;
- les publicités à cheval sur deux façades adjacentes.

*n) Saillies fixes et constructions légères*

Les saillies fixes des constructions, tels les avant-toits et les auvents, ainsi que les éléments ancrés au sol, tels que les pergolas, les arcades, les stores, les voiles d'ombages, les pavillons, ne peuvent obstruer la perspective sur un élément bâti ou naturel à conserver, sur un immeuble ou un site classé patrimoine culturel national ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire.

*o) Garde-corps*

Les garde-corps doivent être de composition simple et verticale.

Ils sont à peindre dans une couleur non criarde et non fluorescente. Les surfaces brillantes et réfléchissantes, l'acier inoxydable, les panneaux de bois et le bois ornementé, sont interdits.

Le verre transparent, incolore et non-brillant, peut être autorisé.

*p) Revêtements du sol*

L'espace privé entre les constructions et la rue, doit être exécuté en dur ou aménagé en jardin d'agrément.

Les surfaces en dur sont à exécuter en revêtement minéral ou modulaire en béton, et ce dans des couleurs proches des grès locaux ou en gris clair. Les appareillages fantaisistes et non-traditionnels, sont interdits.

Les surfaces autres doivent être perméables et aménagées en jardins d'agrément plantés. La pose de carrelages et de faïences sont interdits.

*q) Escaliers extérieurs et rampes d'accès*

Les escaliers extérieurs et les rampes d'accès démesurés, sont interdits. Ils doivent s'inspirer des constructions caractéristiques de l'environnement construit et épouser, dans la mesure du possible, la configuration du terrain naturel ou aménagé.

(3) Servitudes spéciales pour le « petit patrimoine à conserver »

Le « petit patrimoine à conserver », tels les cimetières, les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir, dans la mesure du possible, à leur emplacement actuel. Ils peuvent être restaurés selon les règles de l'art.

(4) Servitudes spéciales pour le « gabarit d'une construction existante à préserver » :

Le « gabarit d'une construction existante à préserver » marque la volonté de sauvegarder le gabarit et l'implantation de certaines constructions de par leur rôle dans la définition de l'environnement construit et de la préservation du tissu urbain des localités. Le gabarit d'une construction est défini l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir : par son volume, sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche et au faîte, ainsi que les pentes et la forme de sa toiture.

En cas de reconstruction ou de transformation, des dérogations sont possibles :

- une augmentation de maximum 50 cm en ce qui concerne les hauteurs existantes, afin de respecter les vides d'étage et sous réserve de respecter les hauteurs maximales à la corniche et au faîte valables pour la zone, ainsi que la hiérarchie de l'ensemble architectural ;
- un décalage et/ou une réduction de maximum 50 cm par rapport au gabarit existant pour des raisons de salubrité et commodité ;
- un décalage et/ou une réduction de maximum 1,90 m en ce qui concerne l'implantation, la largeur et la profondeur, afin de permettre un recul par rapport aux limites de parcelles latérales et arrière pour des raisons de vue directe ;
- un décalage et/ou une réduction de maximum 50 cm en ce qui concerne l'implantation, la largeur ou la profondeur, afin de permettre un recul sur l'alignement de voirie pour des raisons de sécurité routière ;

En cas de reconstruction, ces dérogations tiennent compte de l'assainissement énergétique en façade et en toiture pour l'immeuble ou la partie de l'immeuble en question.

Les saillies, les décrochements et les retraits au niveau d'un « gabarit d'une construction existante à préserver » sont interdits sur les façades visibles du domaine public.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs, adoptent un langage architectural contemporaine et sont en harmonie avec le gabarit existant à préserver.

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises dû à une incohérence entre le PCN et la réalité construite, le « gabarit d'une construction existante à préserver » est constitué par le ou les bâtiments traditionnels.

Les volumes secondaires atypiques, ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Toute demande d'autorisation de construire, de démolition et de déclaration de travaux doit être accompagnée d'un relevé du « gabarit d'une construction existante à préserver ».

(5) Servitudes spéciales pour l'« alignement d'une construction existante à préserver » :

Ces alignements sont à respecter sur toute leur longueur et sur la totalité de la façade.

En cas de reconstruction ou de transformation, des dérogations à un « alignement d'une construction existante à préserver » peuvent être données pour un décalage et/ou une réduction de maximum 1,90 m en ce qui concerne l'implantation, la largeur et la profondeur, afin de permettre un recul par rapport aux limites de parcelles latérales et arrière pour des raisons de vue directe ;

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises dû à une incohérence entre le PCN et la réalité construite, « l'alignement d'une construction existante à préserver » est constitué par l'implantation réelle du ou des bâtiments traditionnels.

Toute demande d'autorisation de construire ou de démolition doit être accompagnée d'un relevé de « l'alignement d'une construction existante à préserver »

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermiques, du caractère et de la valeur patrimoniale de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble en question.

### **Art. 23 Zones de bruit**

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier.

Les règles applicables sont définies au « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune de Junglinster.

Dans le cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation.

**Art. 24 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»**

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveaux quartiers».

**Chapitre V Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques**

**Art. 25 Dispositions générales**

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire,
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

### **Titre III Dispositions transitoires**

#### **Art. 26 Plans d'aménagement particuliers en vigueur**

Les plans d'aménagement particuliers (PAP) mentionnés ci-dessous et marqués à titre indicatif dans la partie graphique conservent leur validité. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du PAP en vigueur correspondant.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants :

<i>Localité</i>	<i>lieu-dit</i>	N° approbation ministérielle
Altlinster	« Rue de Larochette »	17272 / 27c
Altlinster	« Rue de Godbrange »	17775 / 27c
Beidweiler	« Rue Hiehl »	17280 / 27c
Beidweiler	« Um Wangert »	17071 / 27c
Bourglinster	« An der Welbertskiel »	17467 / 27c
Eisenborn	« Route de Luxembourg »	17466 / 27c
Eisenborn	« Deckheck »	16696 / 27c
Gonderange	« Cité Meeschbësch »	11673 / 27c
Imbringen	« An den Huergarden »	17197 / 27c
Junglinster	« Jong Mëtt » PAP1	17070 / 27c
Junglinster	« Jong Mëtt » PAP2	17176 / 27c
Junglinster	« In den Aessen »	14536 / 27c
Junglinster	« Parc Flammant »	17276 / 27c
Junglinster	« Um Railand » (PAP + Modification PAP)	16278 / 27c
Junglinster	« Am kaulege Feld »	15273 / 27c
Rodenbourg	« Junker-Wiss » Phase 1	15901 / 27c
Rodenbourg	« Op Preimert »	17249 / 27c

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption telle que fixé par les articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a été entamée après la saisine du présent PAG par le Conseil communal, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

Tous les autres PAP en vigueur deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.



## Annexe I: Terminologie du degré d'utilisation du sol

### A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

### B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

### C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

### D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

### E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

### F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

### G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

### H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. *hauteur des locaux :*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. *affectation des locaux :*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme

surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

*c. Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

### **I. Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

### **J. Surface d'emprise au sol**

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

### **K. Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

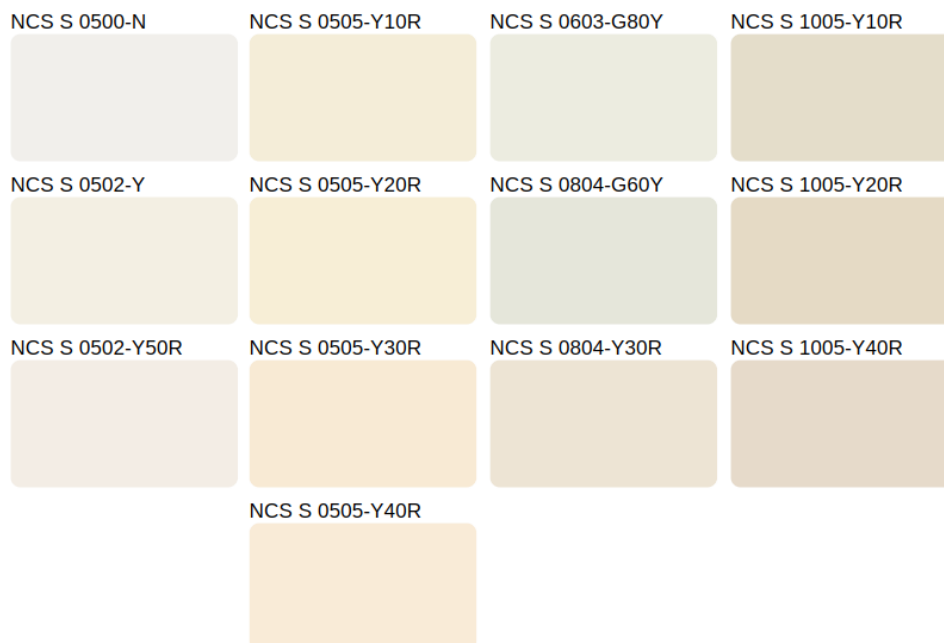
### **L. Surface de vente**

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

## Annexe II Palette des teintes de façade\_ Système NCS

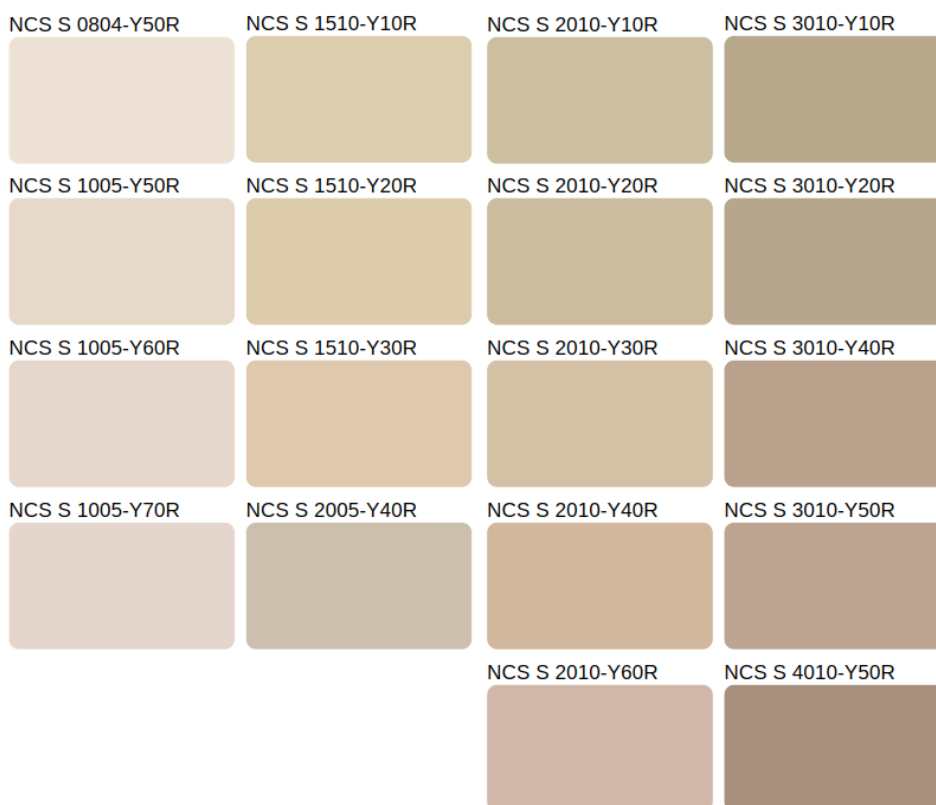
### BLANC CASSÉ

Palettes des couleurs de façade



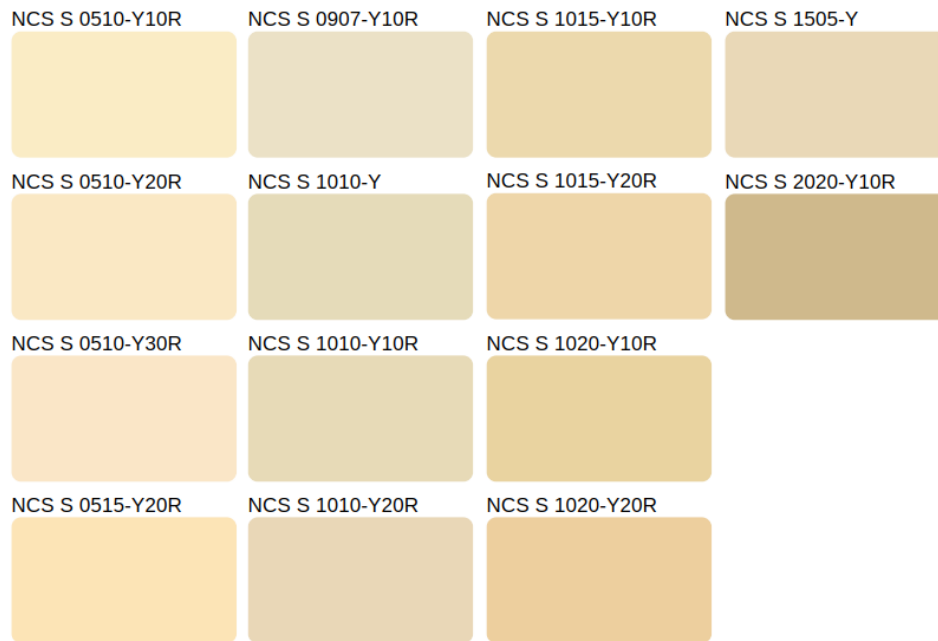
### BEIGE

Palettes des couleurs de façade



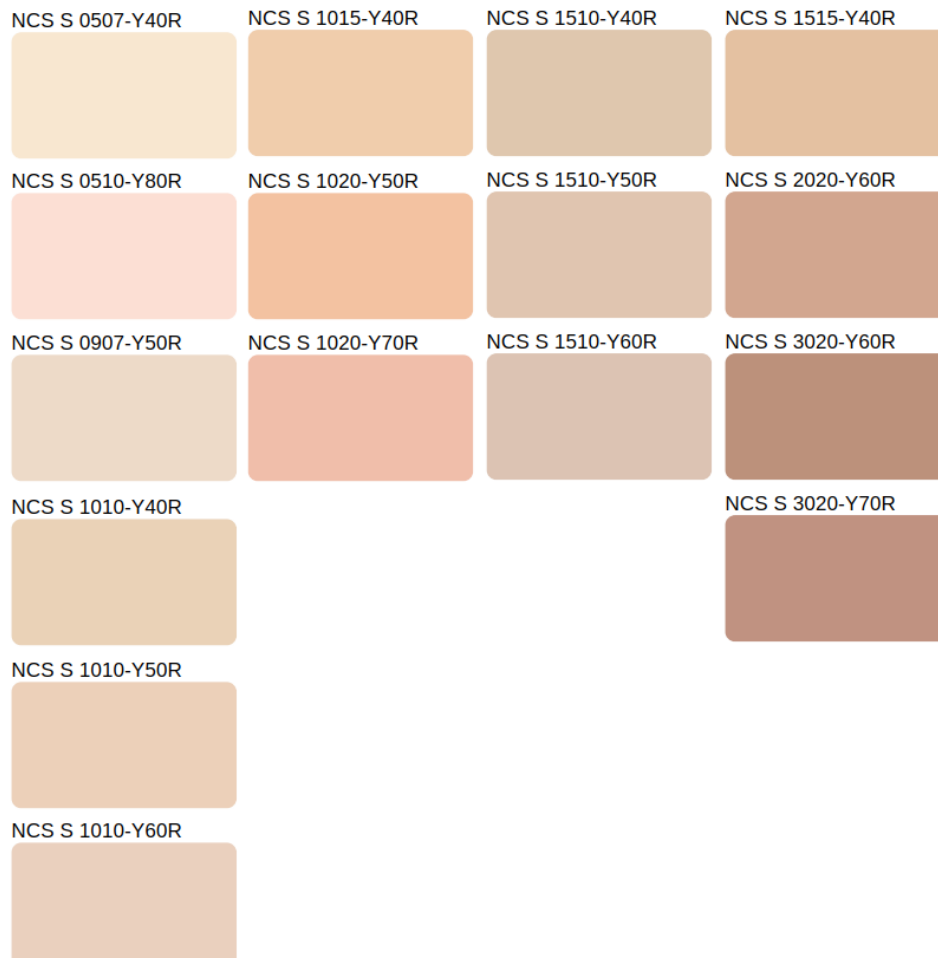
## OCRE

Palettes des couleurs de façade



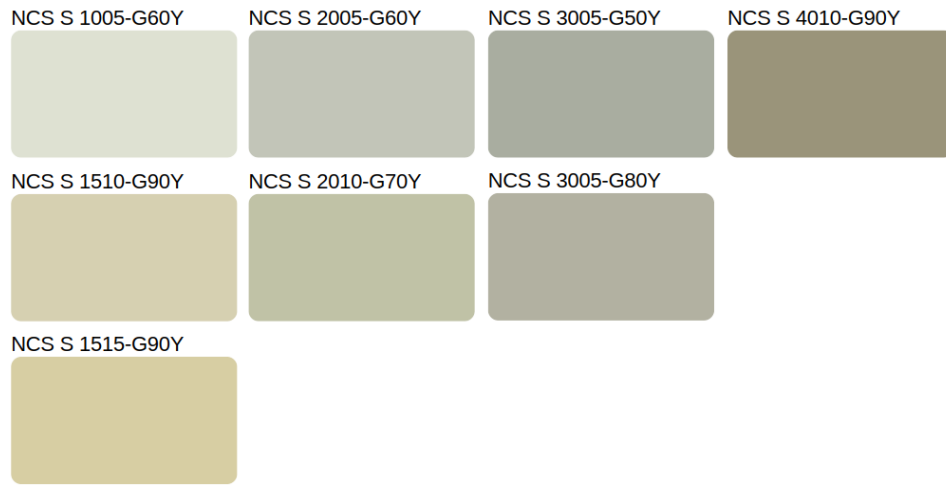
## ROUGE

Palettes des couleurs de façade



## VERT

Palettes des couleurs de façade



## GRIS CHAUD

Palettes des couleurs de façade

