



COMMUNE DE JUNGLINSTER

MOPO PAP Jung-NQ-10 à Junglinster

Rapport justificatif-Modification Ponctuelle

Octobre 2022

MAITRE D'OUVRAGE



RTP S.A.

27B, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 LUXEMBOURG

ELABORATION DOSSIER PAP



Belvedere Architecture S.A.

1, Square Peter Dussmann
L-5324 CONTERN

Sommaire

I	INTRODUCTION ET CONTEXTE	3
1.	PREAMBULE	3
1.	LOCALISATION	3
2.	SITUATION CADASTRALE	4
3.	CONTEXTE	5
A.	Equipements publics et services	5
B.	Mobilité et transports en commun	6
C.	Typologie des constructions voisines	7
D.	Photographies du site	8
II	CADRE REGLEMENTAIRE	10
1.	PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL	10
A.	Partie graphique	11
B.	Partie écrite	12
C.	Schéma directeur	15
III	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	17
IV	PRESENTATION DES MODIFICATIONS PONCTUELLES	18
1.	MODIFICATIONS PONCTUELLES DANS LA PARTIE GRAPHIQUE	18
A.	Adaptations des emprises	18
B.	Topographie du site et murs de soutènement	19
C.	Hauteur à l'acrotère des gabarits	23
D.	Construction sous les annexes	28
E.	Adaptation des niveaux des espaces publiques	28
2.	MODIFICATIONS PONCTUELLES DANS LA PARTIE ECRITE	30
A.	Article 4. Hauteurs des constructions	30
B.	Article 8. Modelage du terrain	30
3.	ILLUSTRATION	32
V	TABLEAU RECAPITULATIF	33
VI	DONNEES STRUCTURANTES	35

I Introduction et contexte

1. Préambule

Le présent rapport justificatif concerne la modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » Op Kréimerech », sis à Junglinster, qui a été approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 23.08.2021 sous la référence 19009/27C. Il a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

1. Localisation

La Commune de Junglinster se situe dans la région Est du Grand-Duché de Luxembourg dans le canton de Grevenmacher.

Le présent PAP se situe quant à lui au Nord-Ouest de la Commune de Junglinster au niveau des lieux-dits Am Dielchen et Op Kréimerech. A ce jour, la zone couverte par le présent PAP est occupée par des terrains non viabilisés accessibles depuis la rue Kremerich.



Localisation de la Commune de Junglinster à l'échelle nationale (BA)



Localisation du PAP à l'échelle communale (BA)



Localisation du PAP à l'échelle de Junglinster (BA)

2. Situation cadastrale

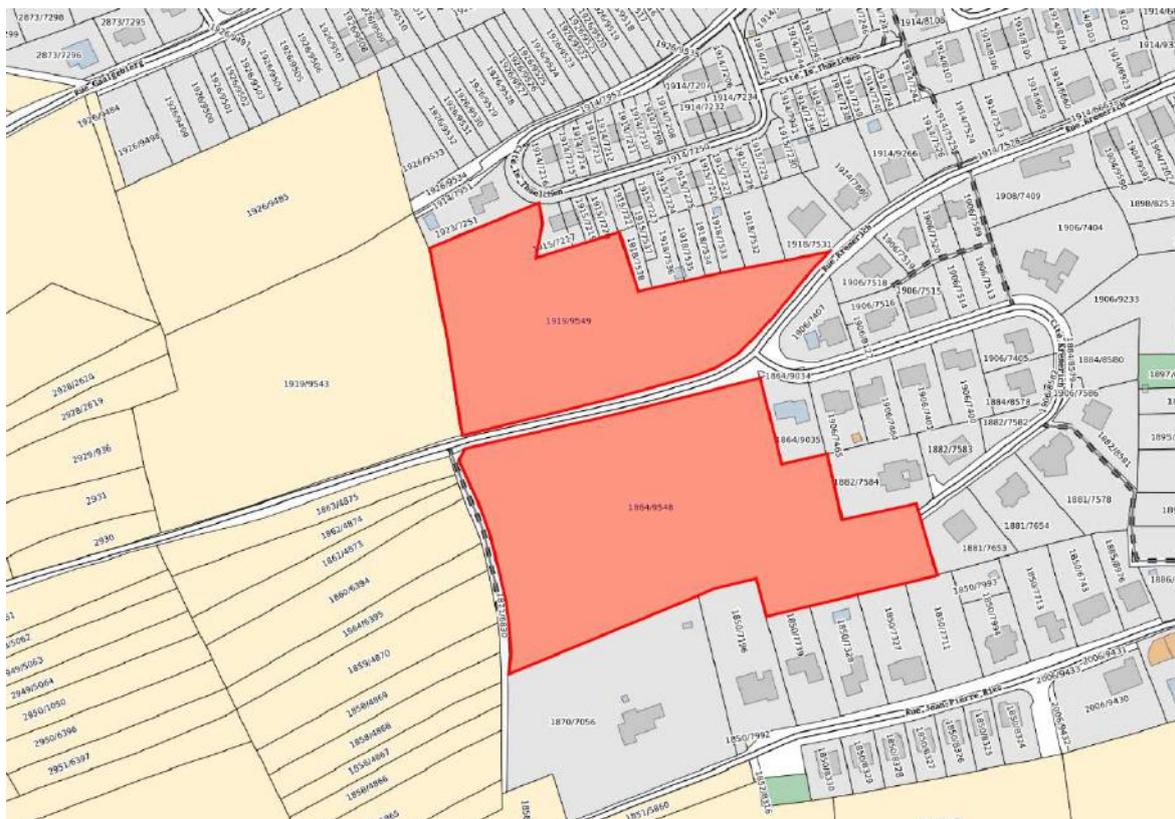
Le présent PAP NQ porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 1864/9548 de propriété de RTP S.A. et d'une contenance de 2ha 00a 03ca ;
- 1919/9549 de propriété de RTP S.A. et d'une contenance d'1ha 25a 01ca.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section JB de Junglinster.

Le périmètre exact du présent PAP NQ, d'une contenance totale de 3ha 25a 04ca, est renseigné par le plan de mesurage n°1620 élaboré par le bureau GEOCAD S.à.r.l. en date du 13.05.2019.

La partie graphique du présent PAP NQ définit la délimitation et la contenance de chacun des 54 lots projetés.



Repérage des parcelles cadastrales (Géoportail)

3. Contexte

A. Equipements publics et services

La Commune de Junglinster dispose des équipements publics et des services suivants :

Ecoles et structures d'accueil :

- Crèches ;
- Ecole préscolaire ;
- Ecole fondamentale ;
- Service d'éducation et d'accueil (SEA) ;
- Lycée ;
- Maison des jeunes.

Infrastructures sportives :

- Complexe sportif ;
- Gymnases ;
- Piscine ;
- Terrains de tennis ;
- Terrain de beachvolley ;
- Terrain de football ;
- Terrain multisports ;
- Piste de boules.

Infrastructures culturelles :

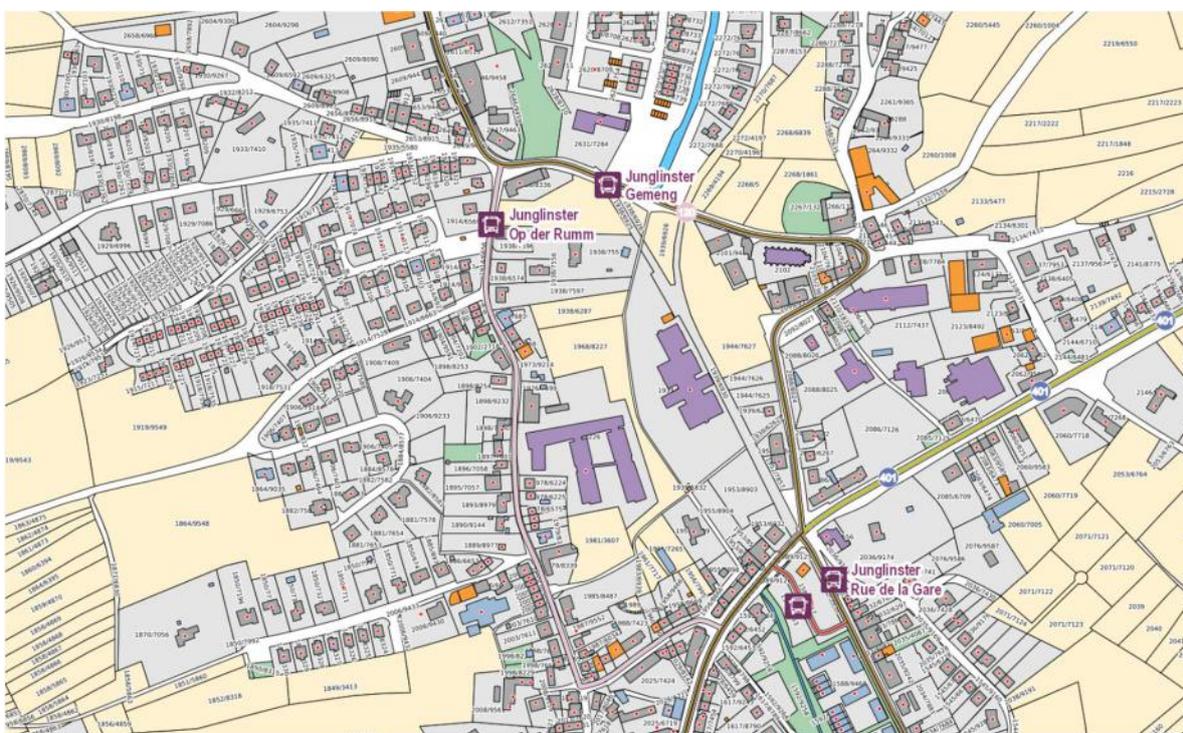
- Centre culturel ;
- Centre polyvalent.

Autres infrastructures :

- Eglise ;
- Cimetière ;
- Park & Ride ;
- Centre de recyclage ;
- Centre d'Incendie et de Secours.

B. Mobilité et transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Junglinster – Op der Rumm » est situé rue Rham, à environ 450 mètres de la zone du PAP. L'arrêt de bus « Junglinster – Gemeng » est quant à lui situé rue de Bourglinster, à environ 600 mètres de la zone du PAP.



Réseau de transport en commun (Géoportail)

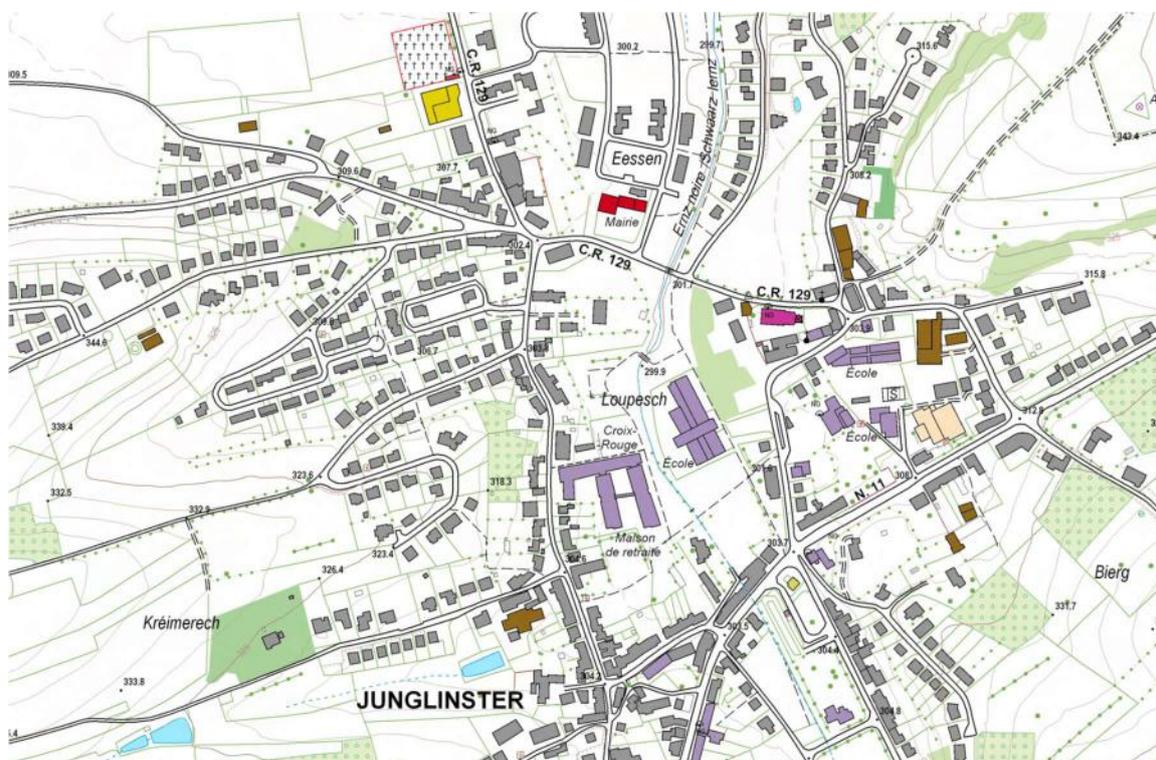
Les gares CFL les plus proches sont celles Roodt-sur-Syre, située à environ 10 km au Sud-Est de la zone du PAP, celle de Betzdorf située à environ 11 km au Sud-Est de la zone du PAP ainsi que celle de Lorentzweiler, située à environ 11 km à l'Ouest de la zone du PAP.



Localisation des gares CFL (Géoportail)

C. Typologie des constructions voisines

Les constructions bordant le site sont exclusivement des maisons unifamiliales de type isolée, jumelée et en bande.



Carte topographique (Géoportail)

D. Photographies du site



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)

II Cadre réglementaire

1. Plan d'Aménagement Général

Les terrains couverts par le présent PAP sont inscrits en deux zones identiques « zones d'habitation 1 (HAB-1) » séparées par un chemin rural existant.

Ces zones HAB-1 sont superposées :

- d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) ;
- d'une « zone de servitude d'urbanisation », type intégration paysagère (IP) le long de la limite Ouest du projet.

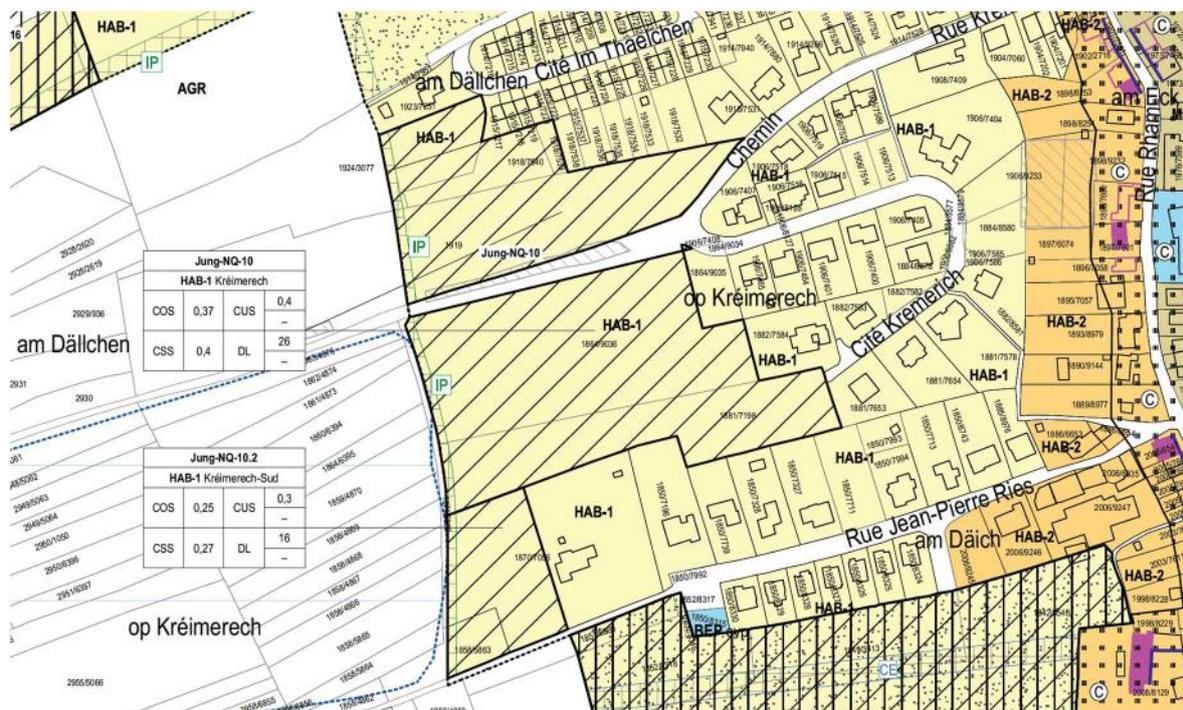
La zone PAP NQ est orientée par le schéma directeur SD -JL-10- A « Op Kréimerech », couvrant un ensemble de trois zones PAP NQ distinctes, dont une n'est pas incluse dans le présent projet.

Les terrains supérieurs bordent une « zone de protection d'eau potable provisoire » sur le côté ouest du site.

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

Jung-NQ-10			
HAB-1 Kréimerech			
COS	0,37	CUS	0,4
			-
CSS	0,4	DL	26
			-

A. Partie graphique



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL - PAG

ZONES SUPERPOSEES

— Délimitation du degré d'utilisation du sol

ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

 Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

 zone de servitude "urbanisation" - IP – Intégration paysagère

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques

 à la gestion de l'eau

 zone de protection d'eau potable/provisoire

Extrait de la partie graphique du PAG localité de Junglinster – partie Nord - Version du 26.01.2018

B. Partie écrite

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.

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 m², 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'habitation-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mëtt » ;
- un (1) emplacement par tranche de 30 m² 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 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions ;
- un (1) emplacement par tranche de 50 m² 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 m² 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 m² 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.

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.

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».

Extrait de la partie écrite du PAG localité de Junglinster – partie Nord - Version du 27.04.2022

C. Schéma directeur

Le présent PAP est orienté par le schéma directeur SD-JL-10-A « Op Kréimerech »



Étude préparatoire – section 3 – schéma directeur – 10 Op Kréimerech – localité de Junglinster

En accord avec les autorités communales, et sur base d'une utilisation plus rationnelle du sol, le concept urbanistique du projet diverge du Schéma Directeur.

En effet, la coulée verte prévue initialement sur la partie supérieure du lotissement est déplacée le long du chemin rural existant. Cette adaptation vise à désenclaver la coulée verte et en faire profiter non seulement les habitants du quartier, mais aussi les habitants de Junglinster. L'emplacement projeté de la coulée verte permet en outre une implantation plus aisée des constructions de l'autre côté de la rue, avec des jardins au niveau du terrain naturel en continuité du premier étage des constructions, ce qui n'aurait pas été possible le long du chemin rural en raison de sa déclivité.

Le réseau viaire en partie supérieure a été adapté afin de former une boucle en connectant les axes projetés dans le Schéma Directeur. Cette adaptation permet de mieux implanter les constructions, en limitant les situations où le jardin d'un lot donnerait sur pignon d'une construction, ainsi qu'une meilleure accessibilité pour les services (CGDIS, hygiène...).

Certains biotopes à conserver projetés dans le Schéma Directeur le long du chemin rural ne sont pas conservés dans le concept urbanistique. Après un état des lieux du préposé forestier, l'état de certains arbres ne permettait pas ou ne justifiait pas leur conservation. A l'inverse, d'autres biotopes non repris dans le Schéma Directeur ont été intégrés dans le concept urbanistique, notamment l'arbre à l'entrée du chemin rural, la haie le long de la route dans la partie inférieure du projet et les trois arbres sur la placette dans la partie supérieure du projet.

Afin de garantir la connexion entre la rue Cité Thäelchen au Nord et le PAP prévu dans le Schéma Directeur, la parcelle cadastrale n° 1923/7251 est morcelée pour permettre l'aménagement de la voirie. Ce morcellement a été approuvé lors de la séance du conseil communal de Junglinster en date du 30 avril 2021.

III Descriptif du concept urbanistique

Le concept urbanistique reste inchangé. (Voir rapport justificatif du PAP Jung-NQ-10)

IV Présentation des modifications ponctuelles

L'objectif de la présente modification ponctuelle du PAP Jung-NQ-10 est :

- **d'adapter les emprises de certains lots ;**
- **d'adapter la topographie du site ;**
- **d'augmenter la hauteur de l'acrotère des gabarits ;**
- **d'ajouter la possibilité de construire un soubassement aux dépendances de certains lots ;**
- **adapter le niveaux des espaces publics sur base des plans d'exécution.**

1. Modifications ponctuelles dans la partie graphique

Les modifications ponctuelles de la partie graphique portent sur :

- L'adaptation des emprises au sol des lots 1, 11, 12, 31 et 32 :
 - o Le RSBV stipule que l'entrée des garages doit se trouver à 6,00m de la limite parcellaire.
- La topographie générale du site :
 - o Les courbes des niveaux des jardins ont été ajustées afin de se conformer à l'architecture des maisons projetées en collaboration avec le bureau d'architecture en charge de réaliser les autorisations de bâtir. Aussi, des murs de soutènement ont été ajoutés afin de faciliter le développement futur des lots.
- La hauteur de l'acrotère des lots :
 - o Les maisons projetées ont un complexe de toiture plus important que prévu initialement, justifiant une augmentation de la plupart des gabarits, en s'alignant sur les prescriptions du PAP QE. En outre, le gabarit des lots 40 et 41 sont augmentés plus significativement pour permettre l'aménagement d'un demi-niveau en relation avec le jardin.
- La constructibilité des soubassements des annexes de certains lots :
 - o Sur certains lots, la possibilité de construire un soubassement au garage permet d'éviter d'importants remblais.
- L'adaptation des niveaux des espaces publics :
 - o Etant donné que les plans d'exécution des voiries et chemins sont existants, la MOPO est l'occasion d'intégrer ces données dans le PAP.

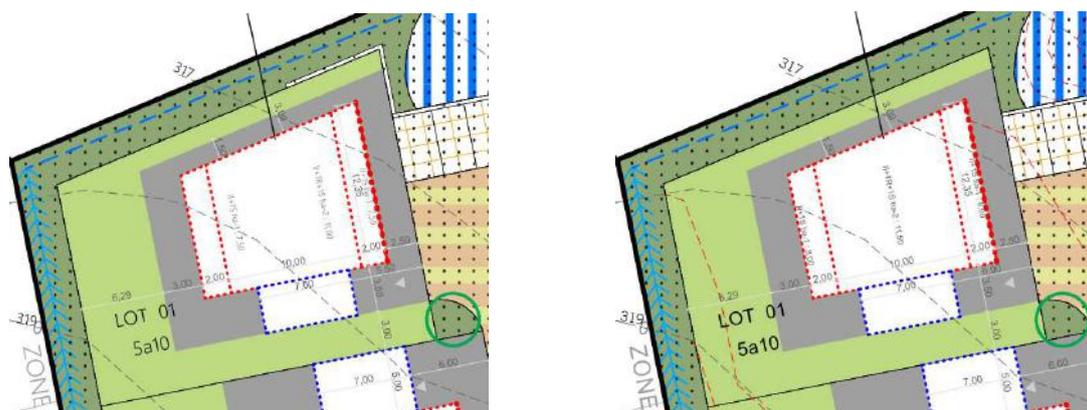
A. Adaptations des emprises

Le RBVS de la Commune de Junglinster prévoit à l'article 28 – stationnement pour voitures, alinéa b) que le recul avant entre la porte de garage et la limite de propriété est de minimum 6,00 m.

- b) Le recul avant entre porte garage et la limite de propriété avec le domaine public est de min. 6,00 m, permettant de garer une voiture sur le domaine privé devant le garage sans empiéter sur le domaine public.**

Extrait du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Junglinster (29 avril 2022)

Ainsi, pour se conformer à l'article précité, le garage du lot 1 est reculé à 6,00 m de la limite cadastrale.



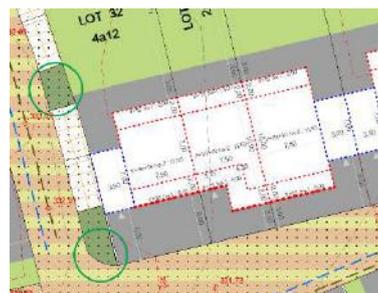
Lot 01 - Comparaison entre le PAP approuvé – à gauche – et la MOPO – à droite (BA)

De la même manière, et du fait de l'alignement obligatoire sur les lots 11-12-13, le gabarit a été adapté afin que le recul de la façade du lot 11 et 12 soit de 6,00 m permettant d'y mettre un garage.

La situation est identique pour les lots 32-33-34.



Lot 11,12,13 - Comparaison entre le PAP approuvé – à gauche – et la MOPO – à droite (BA)

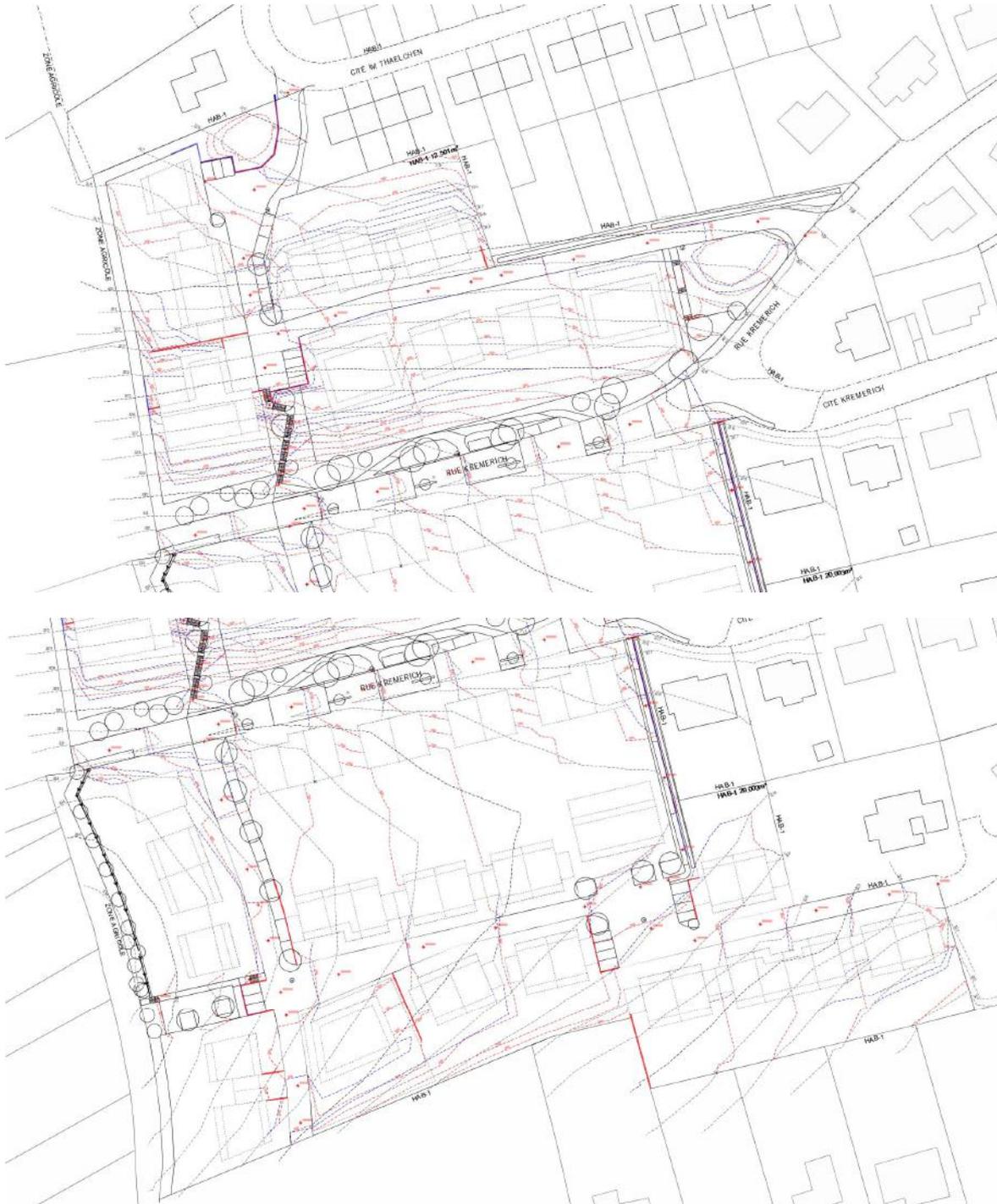


Lot 32-33-34 - Comparaison entre le PAP approuvé – à gauche – et la MOPO – à droite (BA)

B. Topographie du site et murs de soutènement

La topographie du terrain existant est très accidentée. Après étude plus poussée des maisons projetées, il s'avère que le terrain, tel que le propose le PAP initial, n'est pas idéal compte tenu des choix architecturaux retenus. Cela ne concerne pas les niveaux des voiries qui eux restent inchangés.

Ainsi, et pour éviter d'éventuels problèmes lors des autorisations de bâtir, la topographie générale du site a été remodelée et adaptée afin de se conformer aux maisons projetées, cela dans le but de proposer des espaces privés plus qualitatifs, avec une continuité entre le niveau de vie et le jardin. Des murs de soutènement ont été ajoutés afin d'éviter des talus trop importants à certains endroits du projet.



Comparaison des courbes de niveaux entre le PAP approuvé – en bleu – et MOPO – en rouge (BA)

Le long des lots 32, 40 et 46, un mur de soutènement a été ajouté le long de la dépendance afin de résoudre la différence de niveau entre l'allée vers la dépendance et la rue qui longe la maison.



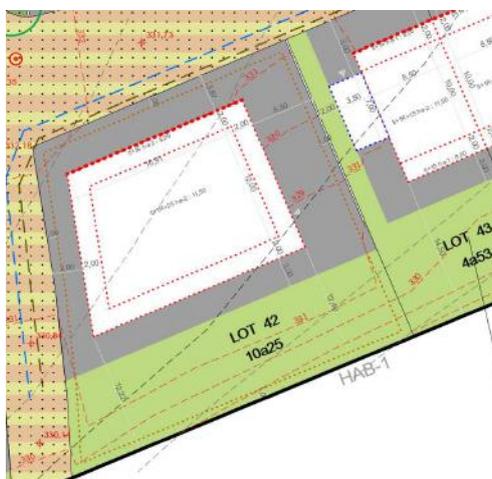
Mur de soutènement des lots 32, 40 et 46 (BA)

Un mur de soutènement a été ajouté au niveau de la limite latérale entre le lot 47 afin de garantir un jardin plat.



Mur de soutènement du lot 47 (BA)

Un mur de soutènement a été ajouté au niveau de la limite latéral entre le lot 42 et 43 afin de réaliser la rampe de garage.



Mur de soutènement du lot 42 (BA)

Un mur de soutènement a été ajouté au niveau du lot 04 afin de retenir les terres vis-à-vis du lot 03 et pour les aménagements extérieurs de la résidence.



Mur de soutènement du lot 04 (BA)

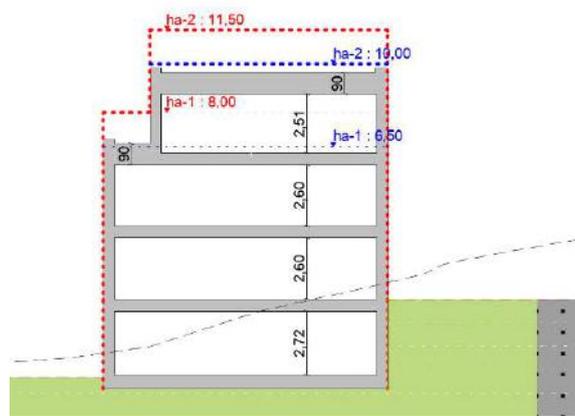
C. Hauteur à l'acrotère des gabarits

La hauteur à l'acrotère des lots des maisons unifamiliales a été augmentée à 8,00 m au minimum, notamment pour s'aligner avec les prescriptions du PAP QE. Les maisons projetées auront une toiture verte semi-intensive, ramenant le complexe de toiture à une épaisseur d'environ 90 cm. La plupart des lots ont donc été augmentés de 0,50 m à 1,50 m, à quelques exceptions près.

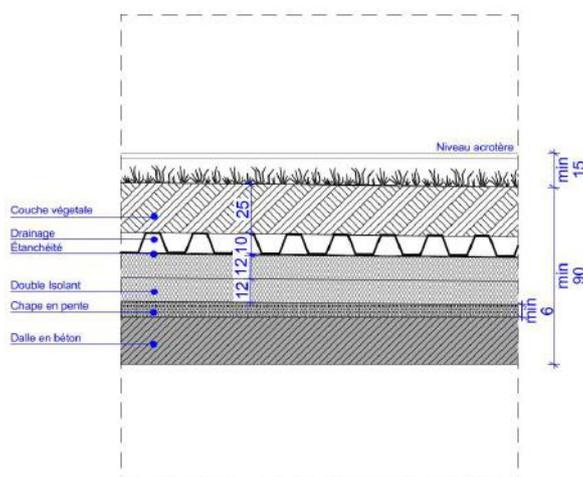
La hauteur (ha1 / ha1b) des lots est modifiée comme suit :

- 01 à 03, 32 à 34 et 42 : de 7,50 m à **8,00 m** ;
- 04 et 35 à 39 : de 7,00 m à **8,00 m** ;
- 05 et 22 à 31 : de 9,00 m à **10,00 m** ;
- 06 à 09 : de 8,50 m à **9,50 m** ;
- 10 : 8,50 à **10,00 m** ;
- 11 à 13 et 47 à 54 : de 7,00 m à **8,00 m** ;
- 14 et 15 et 43 à 46 : de 6,50 m à **8,00 m** ;
- 17 à 20 : de 9,50 m à **10,00 m** ;
- 40 et 41 : de 7,50 m **9,00 m** ;

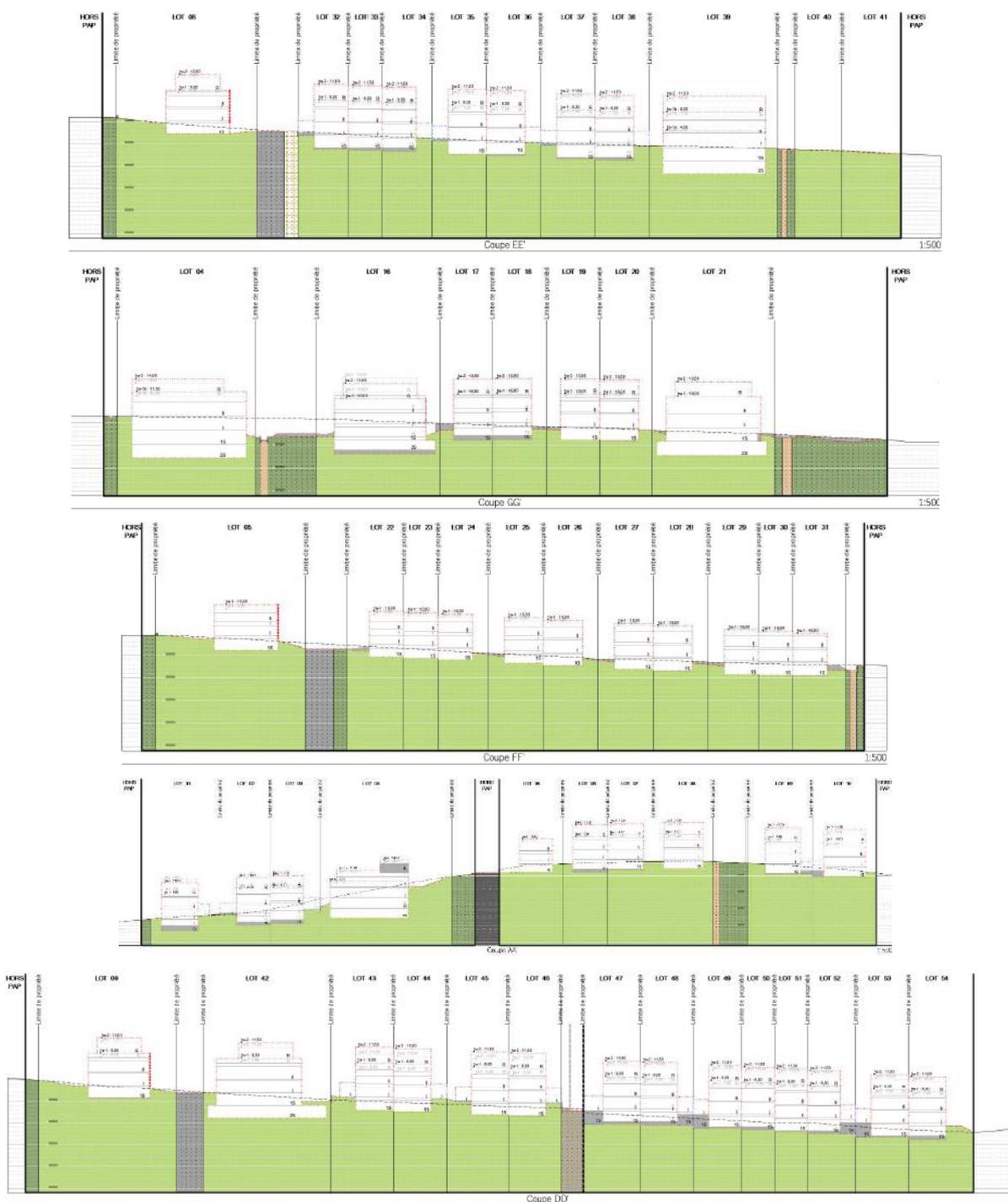
A noter également que la désignation des niveaux de sous-sol des lots 11 à 15 et 47 à 54 a été corrigée et est maintenant considérée comme 1S (anciennement I).



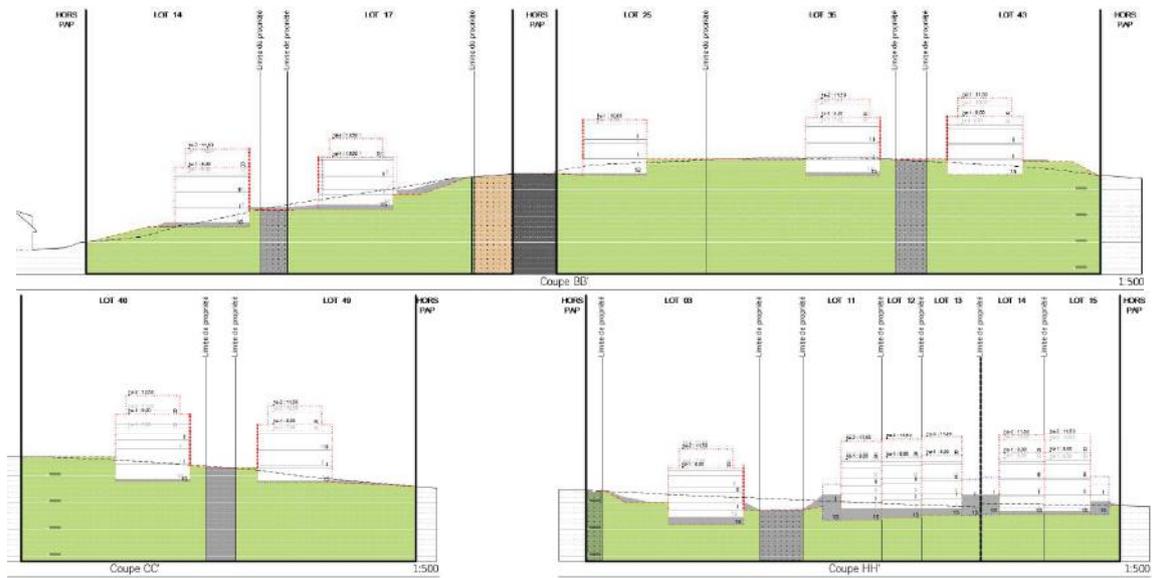
Coupe de principe - Comparaison des gabarits entre le PAP approuvé – en bleu – et MOPO – en rouge (BA)



Coupe du complexe de la toiture projetée



Comparaison des coupes entre le PAP approuvé – en gris – et MOPO – en couleur (BA)



Comparaison des coupes entre le PAP approuvé – en gris – et MOPO – en couleur (BA)

LOT 01				5a10				LOT 21				8a39				LOT 41				4a49			
-	177	-	205	-	177	-	205	-	350	-	765	-	350	-	765	-	159	-	199	-	159	-	199
182	1-mi	1-u	1-u	182	1-mi	1-u	1-u	480	1-mi	-	8-c	480	1-mi	-	8-c	164	1-mj	1-u	1-u	164	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+2S	tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+2S	tp	ha-1:9,0 ha-2:12,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,0 ha-2:12,5	-	II+1R+1S
LOT 02				4a39				LOT 22				3a40				LOT 42				10a25			
-	174	-	199	-	174	-	199	-	102	-	175	-	102	-	175	-	400	-	765	-	400	-	765
179	1-mj	1-u	1-u	179	1-mj	1-u	1-u	117	1-mb	1-u	1-u	117	1-mb	1-u	1-u	555	1-mi	-	8-c	555	1-mi	-	8-c
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+2S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+2S
LOT 03				4a40				LOT 23				2a12				LOT 43				4a53			
-	174	-	199	-	174	-	199	-	104	-	165	-	104	-	165	-	159	-	199	-	159	-	199
179	1-mj	1-u	1-u	179	1-mj	1-u	1-u	119	1-mb	1-u	1-u	119	1-mb	1-u	1-u	164	1-mj	1-u	1-u	164	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 04				12a08				LOT 24				3a10				LOT 44				3a84			
-	432	-	647	-	432	-	647	-	115	-	185	-	115	-	185	-	156	-	199	-	156	-	199
482	1-mi	-	7-c	482	1-mi	-	7-c	120	1-mb	1-u	1-u	120	1-mb	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5 ha-3:14,50	-	II+1R+2S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5 ha-3:14,50	-	II+1R+2S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 05				6a35				LOT 25				3a39				LOT 45				4a06			
-	158	-	180	-	158	-	180	-	113	-	180	-	113	-	180	-	157	-	199	-	157	-	199
163	1-mi	1-u	1-u	163	1-mi	1-u	1-u	118	1-mj	1-u	1-u	118	1-mj	1-u	1-u	162	1-mj	1-u	1-u	162	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 06				4a20				LOT 26				3a40				LOT 46				4a25			
-	144	-	180	-	144	-	180	-	113	-	180	-	113	-	180	-	158	-	199	-	158	-	199
149	1-mj	1-u	1-u	149	1-mj	1-u	1-u	118	1-mj	1-u	1-u	118	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 07				4a17				LOT 27				3a41				LOT 47				4a31			
-	144	-	180	-	144	-	180	-	114	-	180	-	114	-	180	-	158	-	199	-	158	-	199
149	1-mj	1-u	1-u	149	1-mj	1-u	1-u	119	1-mj	1-u	1-u	119	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 08				5a55				LOT 28				3a44				LOT 48				4a04			
-	160	-	180	-	160	-	180	-	114	-	180	-	114	-	180	-	157	-	199	-	157	-	199
165	1-mi	1-u	1-u	165	1-mi	1-u	1-u	119	1-mj	1-u	1-u	119	1-mj	1-u	1-u	162	1-mj	1-u	1-u	162	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 09				5a92				LOT 29				3a17				LOT 49				3a70			
-	183	-	205	-	183	-	205	-	101	-	175	-	101	-	175	-	141	-	205	-	141	-	205
188	1-mi	1-u	1-u	188	1-mi	1-u	1-u	116	1-mb	1-u	1-u	116	1-mb	1-u	1-u	146	1-mb	1-u	1-u	146	1-mb	1-u	1-u
tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,5 ha-2:13,0	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 10				6a46				LOT 30				2a17				LOT 50				2a51			
-	189	-	205	-	189	-	205	-	104	-	165	-	104	-	165	-	106	-	180	-	106	-	180
194	1-mi	1-u	1-u	194	1-mi	1-u	1-u	119	1-mb	1-u	1-u	119	1-mb	1-u	1-u	121	1-mb	1-u	1-u	121	1-mb	1-u	1-u
tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S

Tableau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol – en rouge les valeurs modifiées (BA)

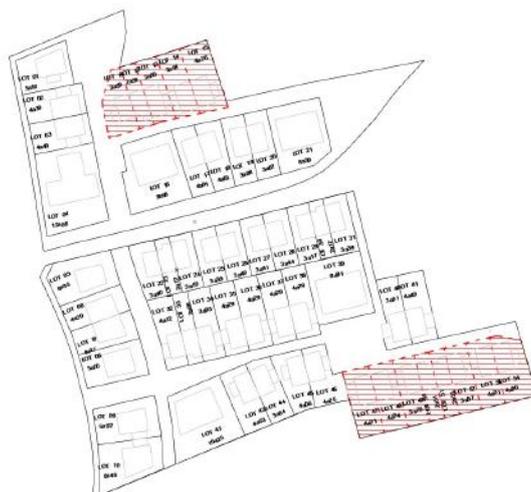
LOT 11				3a90				LOT 31				3a39				LOT 51				2a51			
-	127	-	195	-	116	-	185	-	121	-	185	-	106	-	180	-	121	-	180	-	106	-	180
132	1-mb	1-u	1-u	121	1-mb	1-u	1-u	121	1-mb	1-u	1-u	121	1-mb	1-u	1-u	121	1-mb	1-u	1-u	121	1-mb	1-u	1-u
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:10,0	-	II+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 12				2a38				LOT 32				4a12				LOT 52				3a67			
-	106	-	180	-	137	-	199	-	142	-	199	-	140	-	205	-	145	-	205	-	140	-	205
121	1-mb	1-u	1-u	142	1-mb	1-u	1-u	142	1-mb	1-u	1-u	145	1-mb	1-u	1-u	145	1-mb	1-u	1-u	145	1-mb	1-u	1-u
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 13				3a50				LOT 33				2a68				LOT 53				4a01			
-	140	-	195	-	107	-	180	-	122	-	180	-	156	-	199	-	161	-	199	-	156	-	199
145	1-mb	1-u	1-u	122	1-mb	1-u	1-u	122	1-mb	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 14				3a94				LOT 34				3a93				LOT 54				4a80			
-	156	-	199	-	142	-	205	-	147	-	205	-	160	-	199	-	165	-	199	-	160	-	199
161	1-mj	1-u	1-u	147	1-mb	1-u	1-u	147	1-mb	1-u	1-u	165	1-mj	1-u	1-u	165	1-mj	1-u	1-u	165	1-mj	1-u	1-u
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S
LOT 15				4a76				LOT 35				4a29											
-	160	-	199	-	158	-	199	-	163	-	199	-	158	-	199								
165	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u								
tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S								
LOT 16				9a98				LOT 36				4a29											
-	350	-	765	-	158	-	199	-	163	-	199	-	158	-	199								
480	1-mi	-	8-c	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u								
tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+2S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S								
LOT 17				4a01				LOT 37				4a29											
-	132	-	180	-	158	-	199	-	163	-	199	-	158	-	199								
137	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u								
tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S								
LOT 18				4a03				LOT 38				4a29											
-	132	-	180	-	158	-	199	-	163	-	199	-	158	-	199								
137	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u	163	1-mj	1-u	1-u								
tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:8,0 ha-2:11,5	-	II+1R+1S								
LOT 19				3a88				LOT 39				8a81											
-	131	-	180	-	407	-	728	-	483	-	728	-	407	-	728								
136	1-mj	1-u	1-u	483	1-mi	-	4-c	483	1-mi	-	4-c	483	1-mi	-	4-c								
tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:4,0 ha-2:8,0 ha-3:11,5	-	II+1R+2S	tp	ha-1:4,0 ha-2:8,0 ha-3:11,5	-	II+1R+2S	tp	ha-1:4,0 ha-2:8,0 ha-3:11,5	-	II+1R+2S								
LOT 20				3a82				LOT 40				3a91											
-	131	-	180	-	156	-	199	-	161	-	199	-	156	-	199								
136	1-mj	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u	161	1-mj	1-u	1-u								
tp	ha-1:10,0 ha-2:13,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,0 ha-2:12,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,0 ha-2:12,5	-	II+1R+1S	tp	ha-1:9,0 ha-2:12,5	-	II+1R+1S								

Tableau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol – en rouge les valeurs modifiées (BA)

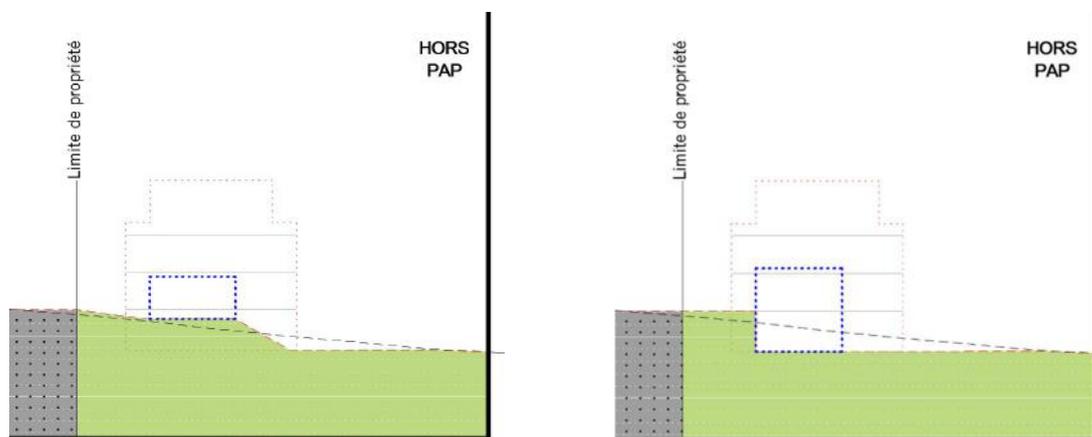
D. Construction sous les annexes

Dans le cas des lots présentant une pente descendante (lots 11 à 15 & lots 47 à 54), la dépendance doit être soutenue par des terres. La modification vise à pouvoir construire un niveau sous le garage, sous forme de dépendance fermée ou ouverte.

Cela permet une utilisation plus rationnelle du sol, en exploitant les surfaces à l'arrière des garages, permettant d'avoir des jardins plus plats tout en limitant des remblais importants.



Plan de repérage des lots concernés (BA)



Comparaison des gabarits entre le PAP approuvé – à gauche – et MOPO – à droite (BA)

E. Adaptation des niveaux des espaces publics

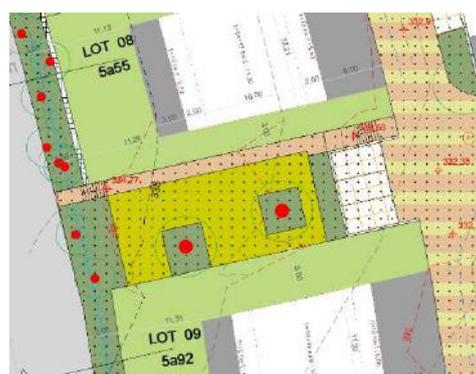
Les plans d'exécution du projet étant connus, la MOPO est l'occasion d'intégrer ces points dans le PAP. Ainsi, les niveaux du domaine public ont été adaptés sur base de ces plans.



Adaptation escalier entre les lots 04 et 16 ; PAP approuvé – à gauche – et MOPO – à droite (BA)



Adaptation du bassin de rétention à l'entrée du site ; PAP approuvé – à gauche – et MOPO – à droite (BA)



Adaptation de l'espace de jeu entre les lots 08 et 09 ; PAP approuvé – à gauche – et MOPO – à droite (BA)

2. Modifications ponctuelles dans la partie écrite

Les modifications ponctuelles dans la partie écrite portent sur :

- L'article 4. Hauteurs des constructions
 - o Etant donné la possibilité de construire un sous-bassement aux garages dans certains lots, l'article doit être adapté pour ces situations particulières.

- L'article 8. Modelage du terrain
 - o Afin de permettre un maximum de flexibilité, les murs de soutènement projetés dans la partie graphique peuvent être remplacés par des talus. Aussi, pour permettre l'aménagement d'escalier à l'arrière des dépendances pour rejoindre le jardin, une phrase permettant une dérogation au RBVS est ajoutée.

A. Article 4. Hauteurs des constructions

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs d'acrotères maximales présentes sur chaque lot.

Les garages hors-sols et les cars-ports des constructions unifamiliales isolées, jumelées et en bande/rangées, doivent respecter une hauteur hors-tout de maximum 3,50 m ~~à partir du niveau du terrain aménagé~~, hauteur mesurée à partir du point d'intersection de l'axe de la façade des garages hors-sols ou des cars-ports donnant sur la voirie desservante et le terrain aménagé.

Extrait de la partie écrite - en rouge l'ajout de la MOPO (BA)

Cette modification vise à rendre possible, comme repris dans la partie graphique, l'aménagement d'une dépendance au niveau du terrain arrière pour les lots repris ci-dessus. Le texte, tel qu'initialement formulé, ne permet pas un tel aménagement.

B. Article 8. Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le plan topographique « 08188-MORC-10 » élaboré par le bureau GEOCAD S.à.r.l. en date du 21.02.2019. Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique du PAP. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Une tolérance de plus ou moins 1,00 m. est admise vis-à-vis des courbes de niveau définies dans la partie graphique du PAP.

*Concernant l'aménagement des terrains privés, les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Junglinster, relatives aux travaux de remblai et de déblai, sont à respecter. **Afin de permettre un accès au jardin à partir des garages, des déblais dépassant les prescriptions du RBVS peuvent être autorisés pour réaliser un palier de maximum 1,20 m x 1,20 m en combinaison avec un escalier.***

Les murs de soutènement projetés sur les terrains privés sont suggérés et peuvent être substitués par des talus, dans le respect des prescriptions du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Junglinster.

Extrait de la partie écrite - en rouge l'ajout de la MOPO (BA)

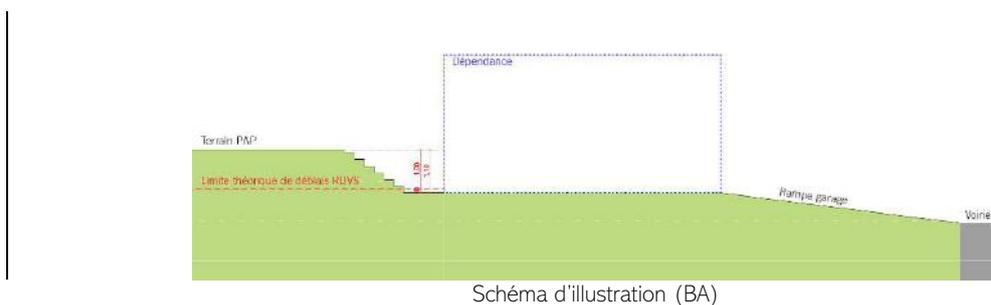


Schéma d'illustration (BA)

Dans certains cas, l'arrière des dépendances accolées est semi-enterré, empêchant un accès de plain-pied de la dépendance vers le jardin. Le garage étant parfois enterré de plus d'1 m, le RBVS ne permet pas la construction d'un escalier. Cet ajout permet de combler ce besoin.

Afin de conserver une flexibilité d'aménagement des terrains privés, ainsi que pour des raisons de coûts, les murs de soutènement projetés dans les parties privatives ne sont pas obligatoires et peuvent être remplacés par des talus.

3. Illustration



Vue 3D du gabarit maximal constructible depuis le Nord-Est du site (BA)



Vue 3D du gabarit maximal constructible depuis le Sud-Ouest du site (BA)

V Tableau récapitulatif

Le tableau récapitulatif n'a pas été modifié.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

HAB-1 - Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	0	/	26	CUS	0,00	/	0,40
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		3,25		ha	COS	0,00	/	0,37
					CSS			0,40

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾				
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum				
1	510,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	205,00 m ²	0,00	/	177,00 m ²	182,00 m ²
2	439,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	174,00 m ²	179,00 m ²
3	440,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	174,00 m ²	179,00 m ²
4	1 208,00 m ²	0	/	7	u.	0,00	/	647,00 m ²	0,00	/	432,00 m ²	482,00 m ²
5	635,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	158,00 m ²	163,00 m ²
6	420,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	144,00 m ²	149,00 m ²
7	417,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	144,00 m ²	149,00 m ²
8	555,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	160,00 m ²	165,00 m ²
9	582,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	205,00 m ²	0,00	/	183,00 m ²	188,00 m ²
10	646,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	205,00 m ²	0,00	/	189,00 m ²	194,00 m ²
11	390,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	195,00 m ²	0,00	/	127,00 m ²	132,00 m ²
12	238,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	106,00 m ²	121,00 m ²
13	350,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	195,00 m ²	0,00	/	140,00 m ²	145,00 m ²
14	394,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	156,00 m ²	161,00 m ²
15	476,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	160,00 m ²	165,00 m ²
16	998,00 m ²	0	/	8	u.	0,00	/	765,00 m ²	0,00	/	350,00 m ²	480,00 m ²
17	401,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	132,00 m ²	137,00 m ²
18	403,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	132,00 m ²	137,00 m ²
19	388,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	131,00 m ²	136,00 m ²
20	382,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	131,00 m ²	136,00 m ²
21	839,00 m ²	0	/	8	u.	0,00	/	765,00 m ²	0,00	/	350,00 m ²	480,00 m ²
22	340,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	175,00 m ²	0,00	/	102,00 m ²	117,00 m ²
23	212,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	165,00 m ²	0,00	/	104,00 m ²	119,00 m ²
24	310,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	185,00 m ²	0,00	/	115,00 m ²	120,00 m ²
25	339,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	113,00 m ²	118,00 m ²
26	340,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	113,00 m ²	118,00 m ²
27	341,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	114,00 m ²	119,00 m ²
28	344,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	114,00 m ²	119,00 m ²
29	317,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	175,00 m ²	0,00	/	101,00 m ²	116,00 m ²
30	217,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	165,00 m ²	0,00	/	104,00 m ²	119,00 m ²
31	339,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	185,00 m ²	0,00	/	116,00 m ²	121,00 m ²
32	412,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	137,00 m ²	142,00 m ²
33	268,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	107,00 m ²	122,00 m ²
34	393,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	205,00 m ²	0,00	/	142,00 m ²	147,00 m ²
35	429,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	158,00 m ²	163,00 m ²
36	429,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	158,00 m ²	163,00 m ²
37	429,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	158,00 m ²	163,00 m ²
38	429,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	158,00 m ²	163,00 m ²
39	881,00 m ²	0	/	4	u.	0,00	/	728,00 m ²	0,00	/	407,00 m ²	483,00 m ²
40	391,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	156,00 m ²	161,00 m ²
41	449,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	159,00 m ²	164,00 m ²
42	1 025,00 m ²	0	/	8	u.	0,00	/	765,00 m ²	0,00	/	400,00 m ²	555,00 m ²
43	453,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	159,00 m ²	164,00 m ²
44	384,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	156,00 m ²	161,00 m ²
45	406,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	157,00 m ²	162,00 m ²
46	425,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	158,00 m ²	163,00 m ²
47	431,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	158,00 m ²	163,00 m ²
48	404,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	199,00 m ²	0,00	/	157,00 m ²	162,00 m ²
49	370,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	205,00 m ²	0,00	/	141,00 m ²	146,00 m ²
50	251,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	106,00 m ²	121,00 m ²
51	251,00 m ²	0	/	1	u.	0,00	/	180,00 m ²	0,00	/	106,00 m ²	121,00 m ²

52	367,00 m ²	0 / 1 u.	0,00 / 205,00 m ²	0,00 / 140,00 m ²	145,00 m ²			
53	401,00 m ²	0 / 1 u.	0,00 / 199,00 m ²	0,00 / 156,00 m ²	181,00 m ²			
54	480,00 m ²	0 / 1 u.	0,00 / 199,00 m ²	0,00 / 180,00 m ²	185,00 m ²			
Total	24 378,00 m²	0 / 84 u.	0,00 / 13 001,00 m²	0,00 / 8 840,00 m²	9 706,00 m²			
<i>minimum maximum minimum maximum minimum maximum maximum</i>								
Coefficients résultant du PAP	DL⁽²⁾	0,000 / 25,843	CUS⁽²⁾	0,000 / 0,400	COS⁽²⁾	0,000 / 0,363	CSS⁽²⁾	0,398

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

VI Données structurantes

La rubrique « Terrain » a été adaptée à la suite des modifications mineures sur base des plans d'exécution.

Terrain				
Surface brute	3.2504 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.8126 ha
Surface nette	2.4378 ha	75.00 %	Taux de cession	25.00 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha			0.00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.3646 ha			11.22 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0530 ha			1.63 %
Surface destinée au stationnement public	0.0457 ha			1.41 %
Surface destinée à l'espace vert public	0.3343 ha			10.28 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0150 ha			0.46 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.8126 ha			25.00 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.9706 ha	39.81 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	54
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	4.51 a.

Terrain				
Surface brute	3.2504 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal	0.8126 ha
Surface nette	2.4378 ha	75.00 %	Taux de cession	25.00 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0.0000 ha			0.00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0.3643 ha			11.21 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0.0532 ha			1.64 %
Surface destinée au stationnement public	0.0457 ha			1.41 %
Surface destinée à l'espace vert public	0.3345 ha			10.29 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0.0149 ha			0.46 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0.8126 ha			25.00 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.9706 ha	39.81 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	54
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	4.51 a.

Extrait du tableau des données structurante ; PAP approuvé – en haut – et MOPO – en bas (BA)

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>RTP S.A.</u> élaboré par <u>Belvedere Architecture</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>Junglinster</u> Lieu-dit <u>op Krémerech</u>		Organisation territoriale CDA _____ 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>Crèche, Ecole préscolaire, Ecole fondamentale, Service d'éducation et d'accueil (SEA), Lycée, Maison des jeunes, Complexe sportif, Terrain multisports, Piscine, Centre culturel, Centre polyvalent.</u>			
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>27C/017/2017</u> Zone(s) concernée(s) <u>- HAB-1 ; - Zone de servitude "urbanisation" – Intégration paysagère</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement <input type="checkbox"/> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ 570 m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voie 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 _____	
COS _____ minimum _____ maximum _____ CUS _____ 0.00 _____ 0.37 CSS _____ 0.00 _____ 0.40 DL _____ 0.00 _____ 26.00 Emplacements de stationnement _____ 2 _____ 0			
Terrain Surface brute <u>3.2504 ha</u> _____ 100 % Surface nette <u>2.4378 ha</u> _____ 75.00 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0.3643 ha _____ 11.21 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ 0.0532 ha _____ 1.64 % Surface destinée au stationnement public _____ 0.0457 ha _____ 1.41 % Surface destinée à l'espace vert public _____ 0.3345 ha _____ 10.29 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0.0149 ha _____ 0.46 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ 0.8128 ha _____ 25.00 % Scellement maximal du sol (terrain net) _____ 0.9706 ha _____ 39.81 %		Surface cédée au domaine public communal _____ 0.8126 ha Taux de cession _____ 25.00 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 54 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 4.51 a.	
Constructions Surface constructible brute _____ 0 _____ 13 001 m ² Emprise au sol _____ 0 _____ 8 840 m ² Nombre de logements _____ 0 _____ 84 Densité de logements / hectare brut _____ 0.00 _____ 25.84 u./ha Personnes estimées / logement _____ 3.00 _____ 3.00 Nombre d'habitants _____ 0 _____ 252 Surface de vente maximale _____ 0 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ 49 _____ 49 bifamilial _____ 0 _____ 0 collectif (>2 log/bât.) _____ 35 _____ 35 Nbre de log. à coût modéré _____ 9 _____ 12 Surface brute de bureaux maximale _____ 0 m ²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic _____ (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal <u>Rue Krémerech</u> _____		Emplacements de stationnement publics _____ 0 _____ privés (min.) _____ 0 _____ 30 privés (max.) _____ 0 _____ 168 total (max.) _____ 0 _____ 198 _____ 198	
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ 400 m (distance parcourue) _____		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ 9 500 m (distance parcourue) _____	
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 589 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 1 049 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 571 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 370 m ²	