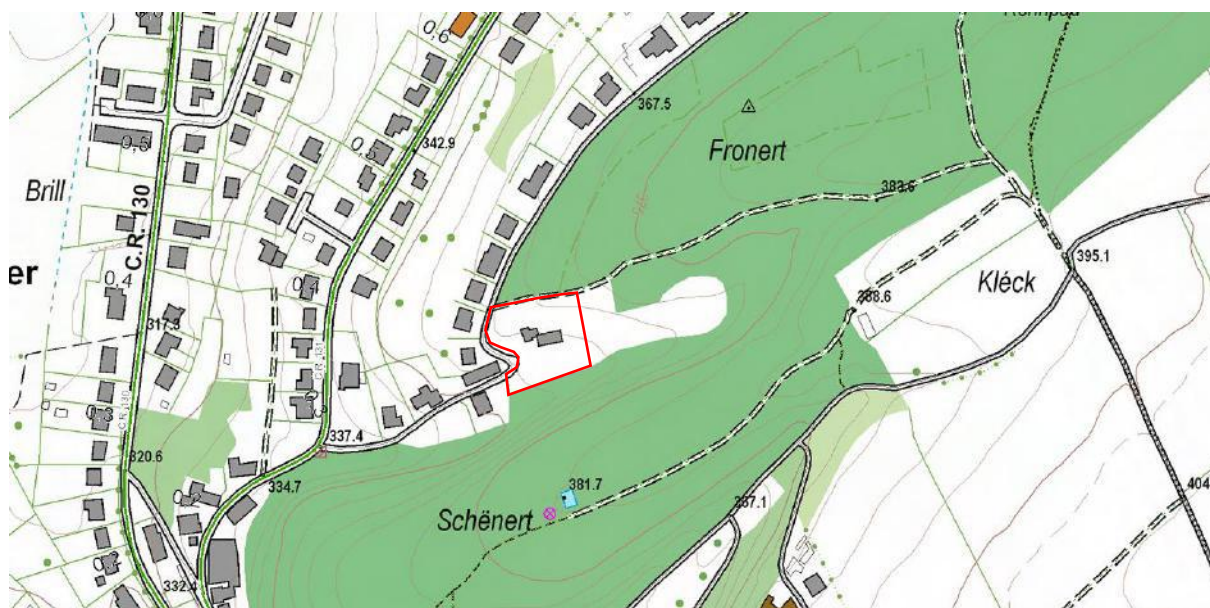


CONSORTS LEMMER

**PREMIERE MODIFICATION
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« An der Welbertskiel » à Bourglinster**



**Partie non réglementaire
Rapport justificatif**

Juillet 2020



Commanditaire

Consorts LEMMER

Représentés par Madame Josette FEIPEL-LEMMER

6, rue d'Uerbersyren

L-6930 MENS DORF

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L – 8303 Capellen

Tél : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet	20200203-LP
---------------------------	-------------

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Simon BERTOUX	03/2020
rapport vérifié par	Caroline DROUARD	03/2020

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Dépendances, SCB et terrasses intégrées (rem. archi. 27/03/2020 et 07/04/2020)	04/2020
B	Adaptations suite aux remarques de l'administration communale de Junglinster	06/2020
C	Modification de la répartition de la SCB sur les lots 1 et 2	07/2020

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIÈRES

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE.....	5
1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ.....	5
1.2 OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PAP.....	5
2. MODIFICATION DU PAP	6
2.1 AUGMENTATION DE LA SCB.....	6
2.2 NOMBRE DE NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE.....	7
2.3 DEBLAIS ET REMBLAIS.....	8
2.4 HAUTEUR A L'ACROTERE DES DEPENDANCES.....	8
2.5 RACCORDEMENTS INDIVIDUELS AUX CANALISATIONS D'EAUX PLUVIALES	9
2.6 TERRASSES INTEGREES AU GABARIT DE TOITURE	10
2.7 DÉPENDANCES AUTRES QUE GARAGES	10
3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR	11
3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	11
3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR	12
3.3 SCHÉMA DIRECTEUR.....	12
4. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP	13
5. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	16
5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE.....	16
5.2 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS.....	17
5.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVES.....	17
5.4 CONTEXTE ENVIRONNANT	18
5.5 REPRESENTATION AXONOMETRIQUE	18
6. CONFORMITE DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER	19
6.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1.....	19
6.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL	19
6.3 AUTRES ELEMENTS DE CONFORMITE AU PAG	19
6.4 TABLEAU RECAPITULATIF	20
7. FICHE DE SYNTHÈSE	21
8. LISTE DES FIGURES	22

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ

Le présent projet a pour objectif de modifier, ponctuellement, le Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « an der Welbertskiel » à Bourglinster, référence 17467/27C, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 23 février 2016.

Figure 1 : Partie graphique (hors échelle) du PAP « an der Welbertskiel » en vigueur



1.2 OBJECTIF DE LA MODIFICATION DU PAP

Le PAP est actuellement dans sa phase de mise en œuvre. L'objectif des modifications demandées consiste à permettre l'intégration d'un projet architectural défini tout en restant conforme au Plan d'Aménagement Général (PAG ci-après) qui, pour rappel, a été approuvé postérieurement au PAP. Les modifications concernent les éléments suivants :

- L'augmentation de la surface constructible brute (SCB ci-après) des habitations sur base du Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS ci-après) défini dans le PAG ;

- L'intégration des combles dans le nombre de niveaux hors-sol des constructions ;
- L'augmentation de la limite des déblais-remblais par rapport au terrain naturel ;
- La modification de la hauteur de l'acrotère des dépendances ;
- La révision des raccordements individuels aux canalisations d'eaux pluviales ;
- L'insertion d'une disposition relative aux terrasses intégrées au gabarit de toiture ;
- L'intégration de dispositions dans la partie écrite de disposition concernant les dépendances autres que les garages.

Les modifications sont détaillées au paragraphe suivant et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30 bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévu en cas de modification ponctuelle d'un PAP.

2. MODIFICATION DU PAP

2.1 AUGMENTATION DE LA SCB

Un projet de construction est actuellement en cours d'élaboration pour 4 des 6 lots destinés à la construction de maisons unifamiliales. Or, la SCB totale autorisée dans le PAP s'élève à 1 615 m² mais elle s'avère trop limitée pour répondre aux besoins des futurs occupants.

Sur base de la superficie brute du périmètre (4 790 m²) et du CUS (0,4), celle-ci pourrait être portée à 1 916 m² tout en respectant le PAG. Dès lors, une augmentation de la SCB de 300 m² est sollicitée. Pour être répartie de manière équitable entre les différents lots destinés à la construction d'une maison unifamiliale, 50 m² supplémentaires devraient être assignés à chacun d'entre eux. Pour les 6 lots (1a à 6a), l'augmentation de leur SCB varie entre 45 m² et 55 m². Cette faible variation est justifiée sur base des projets de construction en cours d'élaboration.

Figure 2 : tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour le lot n°1a dans le PAP en vigueur

LOT 1-a		5,75 ares		200
-	150	-	250	
235	1 - mj	-	1 - u	
t2 = 25°-35°	hc = 7,00m hf = 10,50m	-	II+1S	

Figure 3 : tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour le lot n°1a dans la modification de PAP

LOT 1-a 64/2929		5,75 ares	
-	150	-	300
235	1 - mj	-	1 - u
t2 = 25°-35°	hc = 7,00m hf = 10,50m	-	II+1C+1S

Par ailleurs, dans un souci de simplification et de clarté, la case supplémentaire située à droite du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot est supprimée. Elle limitait la surface habitable, une notion qui n'a plus lieu d'être suite à la refonte du PAG.

2.2 NOMBRE DE NIVEAUX DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

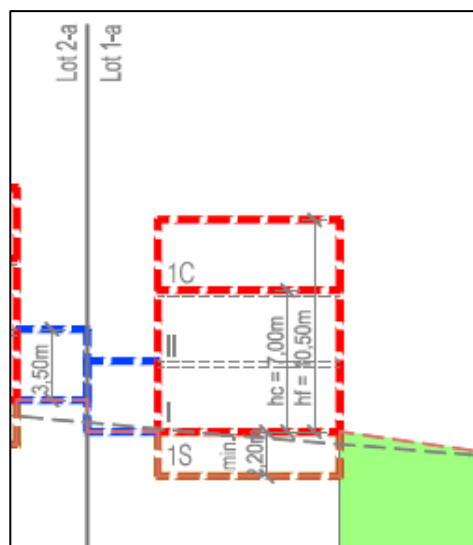
Cette modification est étroitement liée à la modification précédente puisque l'augmentation de la SCB doit permettre l'aménagement des combles. La modification consiste à adapter la partie graphique en renseignant un niveau sous combles et en le rajoutant aux deux niveaux pleins et au niveau en sous-sol. La partie graphique est adaptée en ce sens au niveau du plan (voir Figure 4 et Figure 5 ci-après) et du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot (voir Figure 2 et Figure 3).

Une modification est également apportée au niveau de la partie écrite, plus précisément à l'article 3 dans la partie traitant de la hauteur libre sous plafond des locaux destinés au séjour prolongé de personnes. Dans le PAP en vigueur, cette hauteur est fixée à un minimum de 2,50 m. Une exception à 2,20 m sur au moins de la moitié de la surface nette de la pièce est ajoutée pour le niveau sous les combles. L'instauration de cette exception permet, d'une part, de tenir compte de la particularité de ce niveau liée à la pente de toiture et, d'autre part, de s'aligner sur le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) de la commune de Junglinster. En outre, il est ajouté que l'étage sous comble ne doit dépasser 80 % de la surface hors-œuvre du dernier niveau plein, mesuré à une hauteur libre de 1,80 m.

Figure 4 : illustration d'une habitation en coupe (lot n°1a) dans le PAP en vigueur



Figure 5 : illustration d'une habitation en coupe (lot n°1a) dans la modification de PAP



2.3 DÉBLAIS ET REMBLAIS

Le périmètre du PAP est marqué par le relief. L'intégration des maisons unifamiliales dans le relief nécessite quelques adaptations topographiques matérialisées par des zones de déblais et/ou de remblais. Le PAP les limite à 80 cm. Pour certains lots où la pente est importante, le respect de cette disposition entame sérieusement la fonctionnalité des maisons. Par ailleurs, le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS ci-après) prévoit des dispositions particulières pour les terrains dont la pente est supérieure à 12 %. Au titre III, en page 27, il autorise une dénivellation maximale de 1,60 m entre le terrain naturel et le terrain projeté. La modification consiste donc à permettre une différence plus importante entre le terrain naturel et le terrain projeté en se basant sur les prescriptions du RBVS.

Sur les lots 5a et 6a, cette dénivellation maximale n'est pas aisée à mettre en œuvre car l'écart entre le niveau de la route et celui du rez-de-jardin est important. Afin de limiter les déblais, la hauteur sous plafond du niveau inférieur (sous-sol au niveau de la rue) doit être relativement importante pour permettre à l'étage supérieur d'être en rapport avec le terrain naturel sur l'arrière. Cette rehausse a une autre implication : en conséquence, la hauteur sous corniche des lots 5a et 6a est augmentée de 1,50 m.

Enfin, des murs de soutènement ont été rajoutés entre les lots 1a à 4a.

Figure 6 : extrait de la coupe B-B' (hors échelle) à hauteur du lot n°5a illustrant les mouvements de terre et la hauteur sous corniche dans le PAP en vigueur

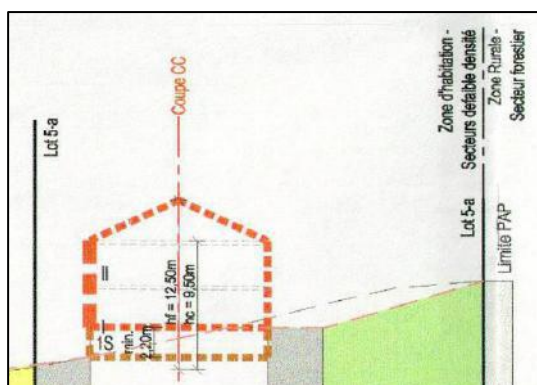
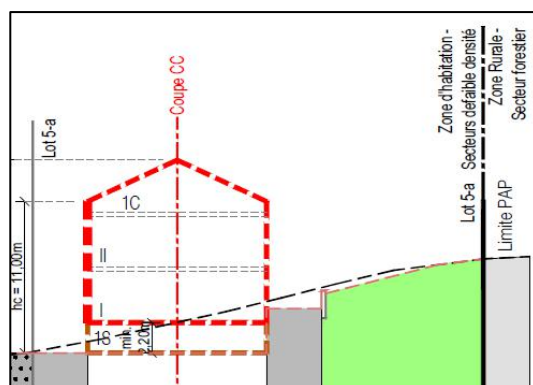


Figure 7 : extrait de la coupe B-B' (hors échelle) à hauteur du lot n°5a illustrant les mouvements de terre et la hauteur sous corniche dans la modification de PAP



2.4 HAUTEUR À L'ACROTÈRE DES DÉPENDANCES

La hauteur à l'acrotère des dépendances est limitée à 3 m dans le PAG en vigueur. Compte tenu du relief, de l'épaisseur des dalles et d'une hauteur sous plafond (intérieure) de 2,50 m, cette hauteur ne permet qu'un acrotère relativement limité. Or, l'une de ces dépendances devrait être accessible et aménagée sous la forme d'un petit jardin intégrant notamment de grosses plantes en pot. En cas

d'épisodes venteux, l'acrotère ainsi que les garde-corps nécessaires devraient retenir les éléments installés sur la toiture. Par conséquent, l'augmentation de la hauteur à l'acrotère est motivée par des mesures de sécurité. En outre, cette augmentation est relativement limitée et n'aura pas d'impact sur la perception de la hiérarchie volumétrique.

Figure 8 : extrait de la coupe A-A' (hors échelle) à hauteur du lot n°2a illustrant la hauteur des dépendances dans le PAP en vigueur

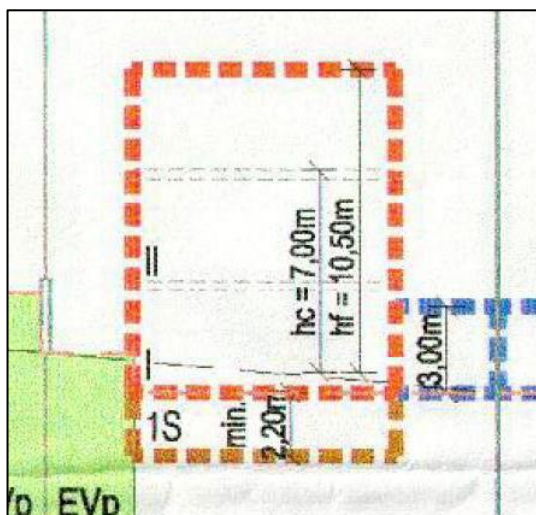
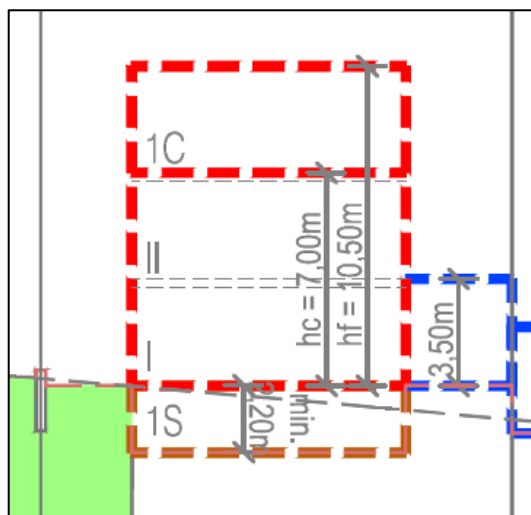


Figure 9 : extrait de la coupe A-A' (hors échelle) à hauteur du lot n°2a illustrant la hauteur des dépendances dans la modification de PAP



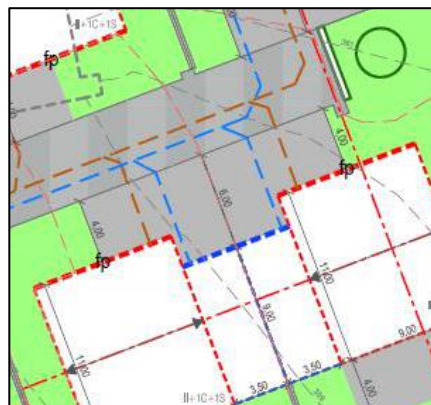
2.5 RACCORDEMENTS INDIVIDUELS AUX CANALISATIONS D'EAUX PLUVIALES

A l'avant des habitations, le PAP prévoit l'évacuation des eaux pluviales via des cunettes renseignées comme « fossé à ciel ouvert » sur le plan. La dernière demande de modification porte sur le remplacement de ces fossés à ciel ouvert par des canalisations enterrées relativement classiques.

Figure 10 : extrait de la vue en plan (hors échelle) à hauteur des lots n°3a et 4a illustrant le principe d'évacuation des eaux pluviales à l'avant des constructions dans le PAP en vigueur



Figure 11 : extrait de la vue en plan (hors échelle) à hauteur des lots n°3a et 4a illustrant le principe d'évacuation des eaux pluviales à l'avant des constructions dans la modification de PAP

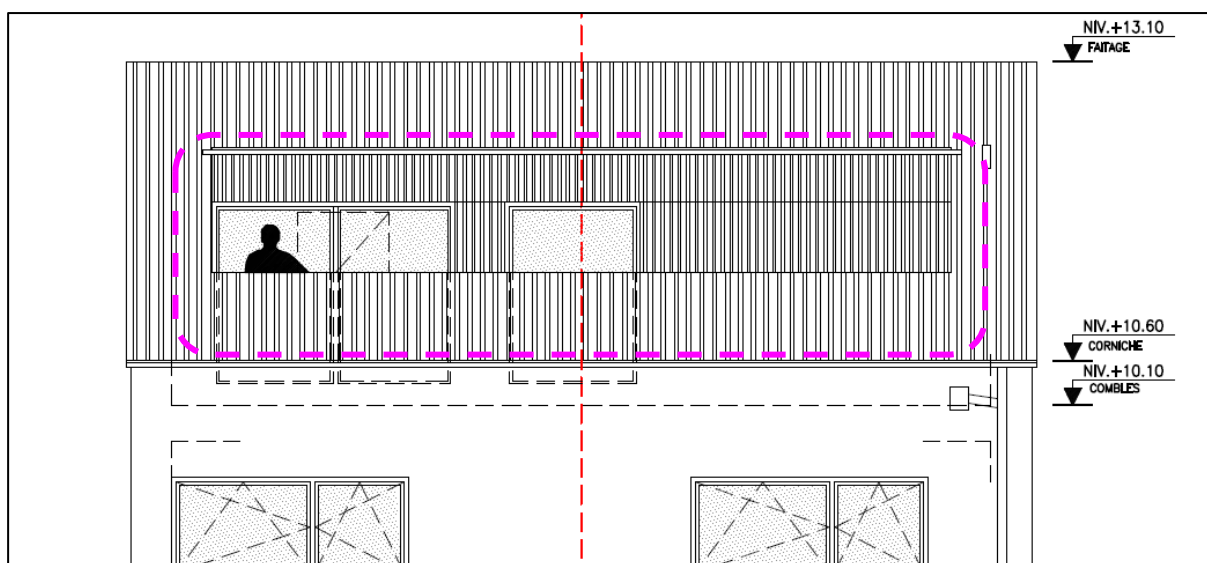


Cette modification s'accompagnera d'une modification de l'autorisation AGE.

2.6 TERRASSES INTEGREES AU GABARIT DE TOITURE

Concomitamment à l'aménagement des combles et l'augmentation de la SCB, la modification du PAP inscrit la possibilité de réaliser des terrasses intégrées au gabarit de toiture pour les toitures à versants. Sans ressortir du volume, elles permettent d'augmenter le confort de vie des occupants dans les combles tout en ayant un impact volumétrique et urbanistique très limité.

Figure 12 : Illustration d'une terrasse intégrée au gabarit de toiture (Source : ME Architectes sàrl)



2.7 DÉPENDANCES AUTRES QUE GARAGES

La partie graphique du PAP en vigueur comprend pour les lots 1a à 4a des zones de dépendances situées à l'arrière des constructions principales. Il s'agit de zones vraisemblablement destinées à accueillir des abris de jardin. Toutefois, aucune disposition de ce type ne concerne les lots 5a et 6a. Or, la commune aurait exprimé le souhait de laisser la possibilité d'ériger un abri de jardin pour ces deux lots.

Dès lors, afin de ne pas figer l'aménagement et de permettre une intégration paysagère pertinente de ces dépendances, elles ont été supprimées de la partie graphique et des règles générales ont été intégrées dans la partie écrite. Elles concernent les lots 1a à 6a. Ces nouvelles règles destinées aux « dépendances autres que garages » sont :

- Une superficie maximale de 10 m² ;
- Une hauteur maximale de 3 m ;
- Être situé à l'arrière de la construction principale ;

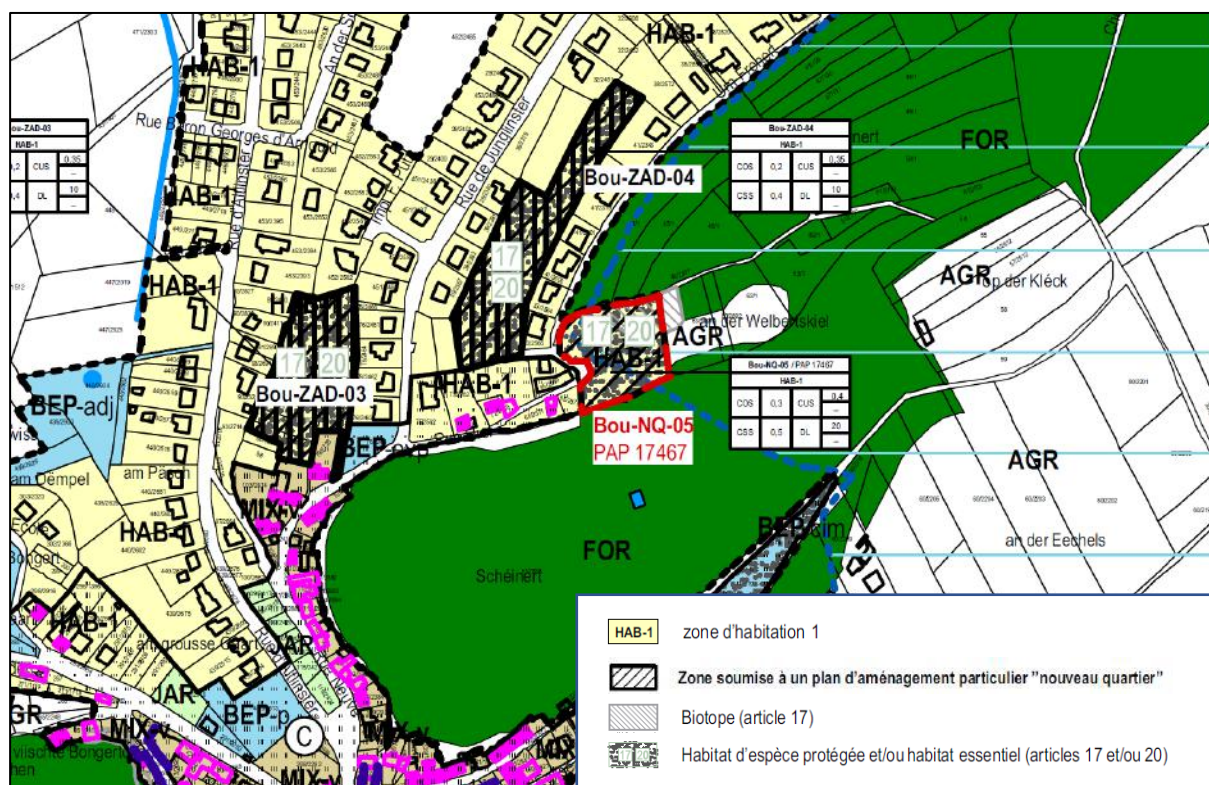
Un recul d'un mètre par rapport aux limites séparatives.

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

(RGD Art. 2.1)

3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Figure 13 : extrait de la partie graphique du PAG



Sur la partie graphique du PAG en vigueur, le périmètre de la demande de modification de PAP est entièrement repris en zone d'habitation 1 (HAB-1). Le périmètre est également concerné par d'autres éléments :

- Un PAP nouveau quartier (NQ05) ;
- Une zone « Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (articles 17 et/ou 20) » ;
- Une zone « biotope article 17 » en surimpression hachurée grisée.

3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG de la commune de Junglinster a été élaboré suivant les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant le développement communal et l'aménagement urbain (mouture 2017). Il a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 23 août 2018. Par conséquent, cette approbation est postérieure à celle du PAP dont l'approbation date, pour rappel, du 27 septembre 2016.

De cette particularité, il découle que les zones mentionnées dans le PAP correspondent à celle de l'ancien PAG. Par conséquent, l'analyse de la conformité du PAP au PAG qui sera réalisée dans une section suivante s'avère nécessaire.

Le PAG en vigueur inscrit les parcelles concernées en zone d'habitation 1 (HAB-1). Selon la partie écrite du PAG en vigueur, le mode d'occupation du sol de cette zone est défini comme suit :

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.

3.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAP « An der Welbertskiel » est antérieur à la refonte du PAG de la commune de Junglinster. Il a été maintenu en vigueur dans le cadre de la refonte du PAG. Conformément à l'article 11 du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire d'un projet d'aménagement général, dans ce cas, le contenu de ce PAP s'est substitué au contenu du schéma directeur.

4. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP

(RGD Art. 2.4)

Figure 14 : vue en plan du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)



Figure 15 : coupe A-A' du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)

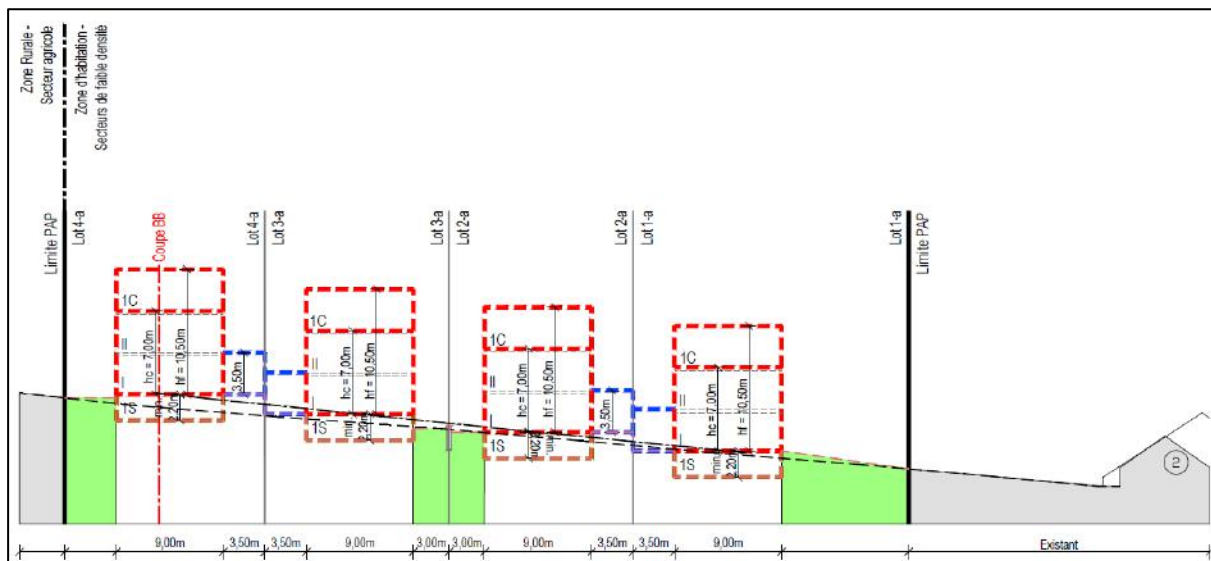


Figure 16 : coupe B-B' du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)

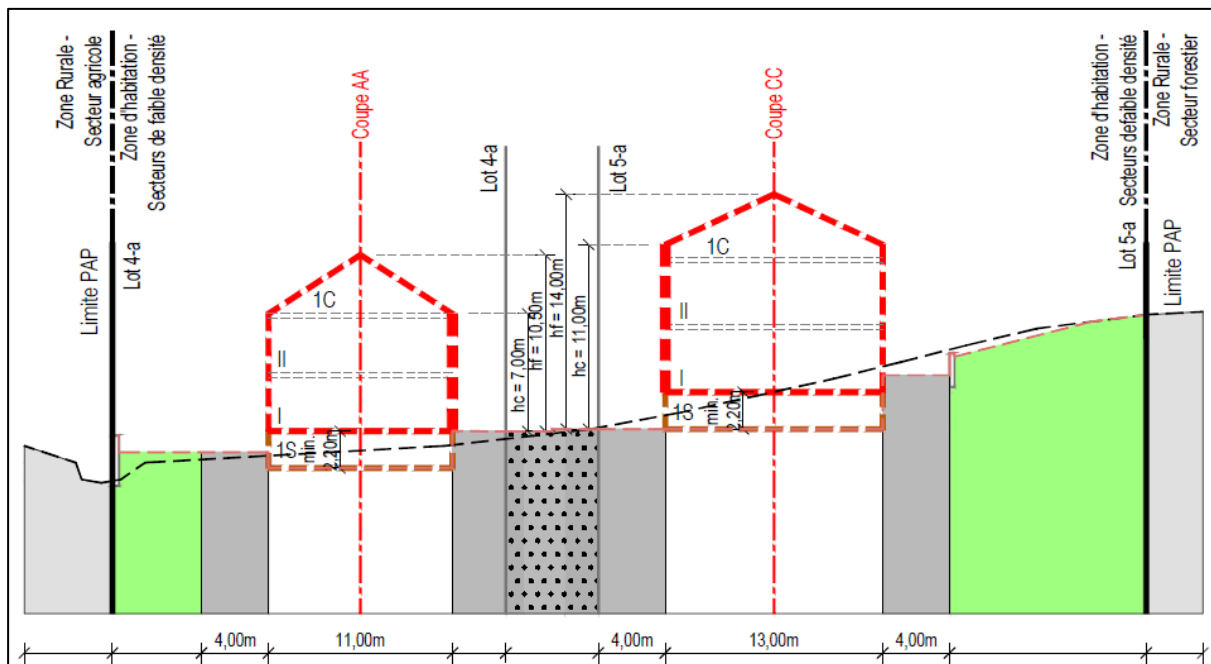
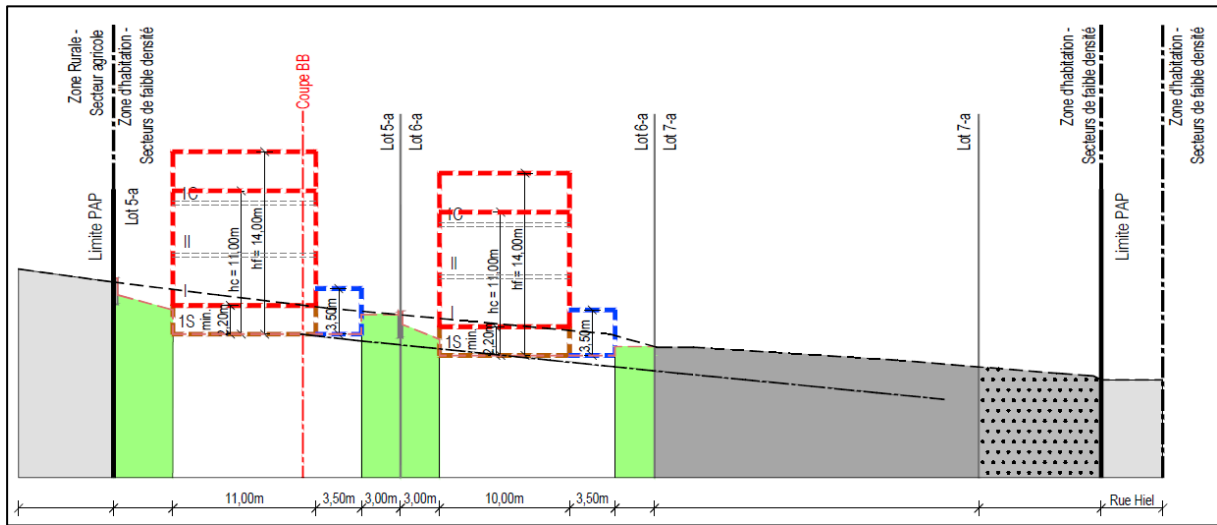


Figure 17 : coupe C-C' du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)



5. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4a)

Dans le PAP approuvé, les grandes lignes de l'urbanisation projetée comme l'implantation ou la volumétrie sont fixées principalement dans la partie graphique (vue en plan et différentes coupes). Dans la partie écrite, des prescriptions traitent de la thématique des reculs, du type et de la disposition hors sol des constructions.

Sur certains points concernés par les modifications, le rapport justificatif permet de cerner les objectifs sous-jacents aux règles édictées dans le PAP, ainsi :

- « le nombre de niveaux et la hauteur à la corniche des futures constructions, conformément à la réglementation en vigueur, permettront une bonne intégration des futures constructions dans le tissu urbain existant » ;
- « pour des raisons d'esthétique et pour assurer la qualité du projet, la hauteur des dépendances est limitée à un niveau qui ne pourra pas dépasser 3 mètres au niveau de l'acrotère » ;
- Le principe d'intégration au site est évoqué à plusieurs reprises. Il se profile comme une ligne directrice générale.

Sur base de ces éléments, les modifications sollicitées ne contredisent pas ce principe d'intégration :

- Pour ce qui concerne les modifications de relief, l'augmentation de la limite par rapport au terrain naturel à 1,60 m est justifiée par la pente relativement importante du terrain. Elle constitue un compromis entre l'intégration stricte du point de vue du relief et l'intégration des futures habitations en termes d'habitabilité.
- L'instauration du caractère habitable des combles n'aura pas non plus d'impact volumétrique significatif. Les toitures des constructions principales sont prévues en pente et le resteront. L'intégration dans le tissu urbain existant ne s'en trouvera donc pas modifiée. Par ailleurs, l'augmentation de la SCB n'aura pas d'impact non plus puisque cette modification doit permettre l'aménagement des combles.
- La principale modification volumétrique concerne la hauteur à l'acrotère des dépendances « garages » puisque celle-ci est augmentée de 0,50 m (de 3,00 m à 3,50 m). Cette limite était avancée pour des raisons d'esthétique et de qualité du projet. L'augmentation n'étant pas

significative, elle ne viendra pas modifier la hiérarchie des volumes. La lisibilité volumétrique de l'ensemble restera très compréhensible et ne sera pas de nature à modifier l'intégration du projet au site.

- L'impact volumétrique des terrasses intégrées au gabarit des toitures sera minime puisque la perception d'ensemble restera celle de bâtiments ponctués par une toiture à deux pans.
- Quant à l'augmentation de la hauteur sous corniche, elle est limitée aux lots 5a et 6a. Ces deux lots sont situés dans les pentes les plus fortes. En outre, une augmentation de 1,50 m est sollicitée. Elle correspond grossièrement à un demi-niveau et n'impactera pas la perception volumétrique de l'ensemble.

5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- De la partie graphique où l'espace public est renseigné comme une « *voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre* » ou comme un « *espace extérieur pouvant être scellé* » ;
- Du rapport justificatif, dans différentes sections.

Dans la partie écrite, rien n'est précisé pour l'aménagement des espaces publics.

De manière générale, les modifications au PAP en vigueur qui sont sollicitées n'ont aucun impact sur la configuration, l'aménagement ou le fonctionnement du domaine public. Le concept urbanistique est donc conservé.

5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

(RGD Art. 2.4b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau de la partie écrite et du rapport justificatif. Les modifications sollicitées ne devraient pas avoir d'impact significatif dans l'aménagement des espaces verts privés. Indirectement, l'augmentation de la limite des déblais/remblais par rapport au terrain naturel pourrait modifier quelque peu la configuration des espaces verts privés (plantation de talus, etc.) mais cette modification est minime. Par ailleurs, les nouvelles règles concernant les dépendances

autres que les garages devraient permettre un aménagement plus en phase avec un projet d'ensemble.

5.4 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4d)

Le concept urbanistique du PAP initial par rapport au contexte environnant est principalement détaillé dans le rapport justificatif. Il poursuivait les objectifs suivants :

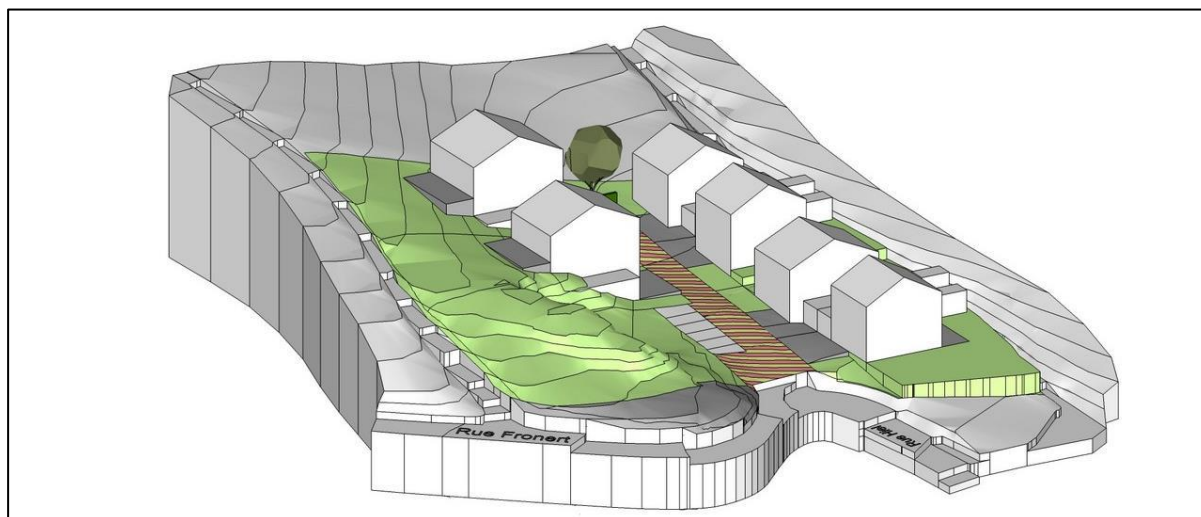
- Par rapport à l'environnement naturel :
 - Préserver le rocher existant en conservant un lot non constructible (n°7) ;
 - Diminuer autant que possible l'impact sur l'environnement en assurant la transition avec la zone verte, notamment l'ensemble forestier situé à proximité ;
- Par rapport à l'environnement urbain :
 - Définir des implantations permettant de renforcer et d'améliorer la structure urbaine ;
 - Compléter le tissu urbain existant sans extension sur la zone verte ;
 - Renforcer cette partie du village de Bourglinster en densifiant et en revalorisant le site.

Les modifications sollicitées ne remettent pas en cause ces objectifs. Elles n'ont aucun impact significatif sur le contexte environnant.

5.5 REPRÉSENTATION AXONOMÉTRIQUE

(RGD Art. 2)

Figure 18 : axonométrie du PAP « an der Welbertskiel »



6. CONFORMITE DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER

(RGD Art. 2.2)

6.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

La nature des modifications apportées à la demande de modification ponctuelle du PAP ne présente aucune incompatibilité au mode d'utilisation du sol de la zone d'habitation 1 définie dans le PAG en vigueur de la commune de Junglinster. En outre, le projet dans son ensemble est conforme à la zone HAB-1 du PAG en vigueur.

6.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

La demande de modification concerne le degré d'utilisation du sol. En effet, le SCB de chacun des lots est augmentée de 50 m² en moyenne. Néanmoins, cette modification reste conforme au PAG et respecte les valeurs reprises dans le tableau ci-après.

Tableau 1 : Degré d'utilisation du sol du PAP NQ « An der Welbertskiel » repris dans le PAG

PAP NQ SB Bou-05 ('An der Welbertskiel)		HAB-1	
COS	0.3	CUS	0.4
			-
CSS	0.5	DL	20
			-

6.3 AUTRES ÉLÉMENTS DE CONFORMITÉ AU PAG

Compte tenu de l'approbation antérieure du PAP par rapport au PAG « nouvelle mouture », la présente demande de modification ponctuelle doit également permettre de s'assurer de la conformité du PAP au PAG. Outre le mode et le degré d'utilisation du sol, la partie écrite du PAG édicte d'autres dispositions. Parmi celles-ci, seule celle relative aux emplacements de stationnement pour voitures s'appliquent directement au périmètre du PAP.

Dans cette thématique, les logements doivent disposer d'un minimum de 2 emplacements pour voiture. Le PAP est donc conforme au PAG puisque la partie écrite précise que *“deux emplacements de stationnement privé par lot sont à réaliser”* et que *“chaque logement doit disposer d'un emplacement de stationnement pour visiteurs”* (à réaliser sur les lots 1b à 6b).

6.4 TABLEAU RÉCAPITULATIF

La modification du PAP a également intégré les limites du plan de mesurage. C'est pour cette raison que les superficies des lots ont été adaptées. Les différences sont minimes mais les modifications ont été apportées pour faire correspondre le PAP à la réalité cadastrale.

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Bou-NQ-05 PAP17467

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	- / 20	CUS	- / 0.40	COS	- / 0.30	CSS	0.50
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0.4790 ha							

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

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		u.	surface construite brute ⁽²⁾		m ²	surface d'emprise au sol ⁽²⁾		m ²	surface de sol scellée ⁽²⁾		m ²
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		
1a	575.00 m ²	-	1	u.	-	306.00	m ²	-	150.00	m ²	235.00	m ²	
1b	12.50 m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²	12.50	m ²	
2a	412.00 m ²	-	1	u.	-	330.00	m ²	-	170.00	m ²	245.00	m ²	
2b	12.50 m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²	12.50	m ²	
3a	306.00 m ²	-	1	u.	-	296.00	m ²	-	145.00	m ²	220.00	m ²	
3b	12.50 m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²	12.50	m ²	
4a	444.00 m ²	-	1	u.	-	296.00	m ²	-	145.00	m ²	220.00	m ²	
4b	12.50 m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²	12.50	m ²	
5a	720.00 m ²	-	1	u.	-	345.00	m ²	-	170.00	m ²	250.00	m ²	
5b	12.50 m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²	12.50	m ²	
6a	718.00 m ²	-	1	u.	-	345.00	m ²	-	170.00	m ²	250.00	m ²	
6b	12.50 m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²	12.50	m ²	
7	921.00 m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²	-	m ²	
Total	4,262.00 m ²	0	6	u.	0.00	1,915.00	m ²	0.00	950.00	m ²	1,495.00	m ²	
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	0.000	12.526	CUS ⁽²⁾	0.000	0.400	COS ⁽²⁾	0.000	0.223	CSS ⁽²⁾	0.351	

(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.

7. FICHE DE SYNTHÈSE

La fiche de synthèse renseignée dans le PAP approuvé nécessite quelques adaptations ponctuelles. Elles ne sont pas directement liées aux modifications sollicitées dans le cadre de la présente demande mais elles sont apportées par souci de mise en conformité par rapport au PAG en vigueur qui, pour rappel, est postérieur à la version initiale du PAP.

Figure 19 : fiche de synthèse adaptée

Projet initié par <u>Consorts LEMMER</u> élaboré par <u>Luxplan SA</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
Situation géographique Commune <u>Junglinster</u> Localité <u>Bourglinster</u> Lieu-dit <u>An der Welbertskiel</u>		Organisation territoriale CDA ☒ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☒ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																														
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Auberge de jeunesse, Centre culturel, Cimetière</u>																																																
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>27C/017/2017</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-1</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td><u>2/logement</u></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CMU (ACDU 2004)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.30	CUS		0.40	CSS		0.50	DL		20	Emplacements de stationnement	<u>2/logement</u>		CMU (ACDU 2004)			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> ☒ Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha _____ m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ <u>Zone SEVESO</u> ☐ <u>Autres</u> ☐																									
	minimum	maximum																																														
COS		0.30																																														
CUS		0.40																																														
CSS		0.50																																														
DL		20																																														
Emplacements de stationnement	<u>2/logement</u>																																															
CMU (ACDU 2004)																																																
Terrain Surface brute <u>0.4790</u> ha 100.00 % Surface nette <u>0.4262</u> ha 88.98 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.00</u> ha soit <u>0.00</u> m ² <u>0.00</u> % Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) <u>0.05</u> ha soit <u>528.00</u> m ² <u>11.02</u> % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.00</u> ha soit <u>0.00</u> m ² <u>0.00</u> % Surface destinée au stationnement public <u>0.00</u> ha soit <u>0.00</u> m ² <u>0.00</u> % Surface destinée à l'espace vert public <u>0.00</u> ha soit <u>0.00</u> m ² <u>0.00</u> % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.00</u> ha soit <u>0.00</u> m ² <u>0.00</u> % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.05</u> ha soit <u>528.00</u> m ² <u>11.02</u> % Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.142</u> ha 33.32 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0528</u> ha Taux de cession <u>11.02</u> % Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>13</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>3.28</u> a.																																														
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td></td> <td>1,916 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td></td> <td>950 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td>13 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute		1,916 m ²	Emprise au sol		950 m ²	Nombre de logements		6	Densité de logements / hectare brut		13 u./ha	Personnes estimées / logement		4.00	Nombre d'habitants		24	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>collectif (> 2 log/bât.)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surf. / nombre de log. à coût modéré</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type			unifamilial		6	bifamilial			collectif (> 2 log/bât.)			Surf. / nombre de log. à coût modéré			Surface brute de bureaux maximale		m ²
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute		1,916 m ²																																														
Emprise au sol		950 m ²																																														
Nombre de logements		6																																														
Densité de logements / hectare brut		13 u./ha																																														
Personnes estimées / logement		4.00																																														
Nombre d'habitants		24																																														
Surface de vente maximale	0	m ²																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type																																																
unifamilial		6																																														
bifamilial																																																
collectif (> 2 log/bât.)																																																
Surf. / nombre de log. à coût modéré																																																
Surface brute de bureaux maximale		m ²																																														
Axe(s) de desserte <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td></td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td></td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td><u>Um Fronert</u></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		Route Nationale		vh/j	Chemin Repris		vh/j	Chemin communal	<u>Um Fronert</u>		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td></td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics			privés (min.)		18	privés (max.)		18	total (max.)	0	18																		
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)																																															
Route Nationale		vh/j																																														
Chemin Repris		vh/j																																														
Chemin communal	<u>Um Fronert</u>																																															
	activités	habitat																																														
publics																																																
privés (min.)		18																																														
privés (max.)		18																																														
total (max.)	0	18																																														
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>600</u> m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>90.00</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>7.00</u> m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>8,000</u> m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>100.00</u> m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0.00</u> m ²																																														



8. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Partie graphique (hors échelle) du PAP « an der Welbertskiel » en vigueur	5
Figure 2 : tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour le lot n°1a dans le PAP en vigueur	6
Figure 3 : tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour le lot n°1a dans la modification de PAP	6
Figure 4 : illustration d'une habitation en coupe (lot n°1a) dans le PAP en vigueur	7
Figure 5 : illustration d'une habitation en coupe (lot n°1a) dans la modification de PAP	7
Figure 6 : extrait de la coupe B-B' (hors échelle) à hauteur du lot n°5a illustrant les mouvements de terre et la hauteur sous corniche dans le PAP en vigueur	8
Figure 7 : extrait de la coupe B-B' (hors échelle) à hauteur du lot n°5a illustrant les mouvements de terre et la hauteur sous corniche dans la modification de PAP	8
Figure 8 : extrait de la coupe A-A' (hors échelle) à hauteur du lot n°2a illustrant la hauteur des dépendances dans le PAP en vigueur.....	9
Figure 9 : extrait de la coupe A-A' (hors échelle) à hauteur du lot n°2a illustrant la hauteur des dépendances dans la modification de PAP	9
Figure 10 : extrait de la vue en plan (hors échelle) à hauteur des lots n°3a et 4a illustrant le principe d'évacuation des eaux pluviales à l'avant des constructions dans le PAP en vigueur.....	9
Figure 11 : extrait de la vue en plan (hors échelle) à hauteur des lots n°3a et 4a illustrant le principe d'évacuation des eaux pluviales à l'avant des constructions dans la modification de PAP.....	9
Figure 12 : Illustration d'une terrasse intégrée au gabarit de toiture (Source : ME Architectes sàrl) ..	10
Figure 13 : extrait de la partie graphique du PAG	11
Figure 14 : vue en plan du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle).....	13
Figure 15 : coupe A-A' du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle).....	14
Figure 16 : coupe B-B' du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)	14
Figure 17 : coupe C-C' du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle)	15
Figure 18 : axonométrie du PAP « an der Welbertskiel »	18
Figure 19 : fiche de synthèse adaptée.....	21

Projet initié par <u>Consorts LEMMER</u> élaboré par <u>Luxplan SA</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																									
Situation géographique Commune <u>Junglinster</u> Localité <u>Bourglinster</u> Lieu-dit <u>An der Welbertskiel</u>		Organisation territoriale CDA ☒ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☒ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																									
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Auberge de jeunesse, Centre culturel, Cimetière</u>																											
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>27C/017/2017</u> Zone(s) concernée(s) <u>HAB-1</u> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>0.30</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>2/logement</td> <td></td> </tr> <tr> <td>CMU (ACDU 2004)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0.30	CUS		0.40	CSS		0.50	DL		20	Emplacements de stationnement	2/logement		CMU (ACDU 2004)			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> ☒ Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☐ Voirie nationale (permission de voirie) ☐ Gestion de l'Eau (zones inondables) ☐ Sites et Monuments ☐ Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ Zone SEVESO ☐ Autres ☐				
	minimum	maximum																									
COS		0.30																									
CUS		0.40																									
CSS		0.50																									
DL		20																									
Emplacements de stationnement	2/logement																										
CMU (ACDU 2004)																											
Terrain Surface brute <u>0.4790</u> ha Surface nette <u>0.4262</u> ha Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0.00</u> ha soit _____ m ² Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) <u>0.05</u> ha soit _____ m ² Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0.00</u> ha soit _____ m ² Surface destinée au stationnement public <u>0.00</u> ha soit _____ m ² Surface destinée à l'espace vert public <u>0.00</u> ha soit _____ m ² Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0.00</u> ha soit _____ m ² Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0.05</u> ha soit _____ m ² Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0.142</u> ha _____ 33.32 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0528</u> ha Taux de cession _____ 11.02 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 13 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 3.28 a.																									
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td></td> <td>1,916 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td></td> <td>950 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td></td> <td>6</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td>13 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td>4.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td>24</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td>0</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute		1,916 m ²	Emprise au sol		950 m ²	Nombre de logements		6	Densité de logements / hectare brut		13 u./ha	Personnes estimées / logement		4.00	Nombre d'habitants		24	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type unifamilial _____ bifamilial _____ collectif (> 2 log/bât.) _____ Surf. / nombre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureaux maximale _____ m ²	
	minimum	maximum																									
Surface constructible brute		1,916 m ²																									
Emprise au sol		950 m ²																									
Nombre de logements		6																									
Densité de logements / hectare brut		13 u./ha																									
Personnes estimées / logement		4.00																									
Nombre d'habitants		24																									
Surface de vente maximale	0	m ²																									
Axe(s) de desserte Charge de trafic _____ (si disponibles et selon prévisions P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal <u>Um Fronert</u>		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td></td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td>18</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>18</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics			privés (min.)		18	privés (max.)		18	total (max.)	0	18									
	activités	habitat																									
publics																											
privés (min.)		18																									
privés (max.)		18																									
total (max.)	0	18																									
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ 600 m (distance parcourue) Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 90.00 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 7.00 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ 8,000 m (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 100.00 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0.00 m ²																									

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

Bou-NQ-05 PAP17467

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	-	20	CUS	-	0.40	COS	-	0.30
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0.4790	ha				CSS		0.50

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		
1a	575.00	m ²	-	1	u.	-	305.00	m ²	-	150.00	m ²
1b	12.50	m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²
2a	412.00	m ²	-	1	u.	-	330.00	m ²	-	170.00	m ²
2b	12.50	m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²
3a	396.00	m ²	-	1	u.	-	295.00	m ²	-	145.00	m ²
3b	12.50	m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²
4a	444.00	m ²	-	1	u.	-	295.00	m ²	-	145.00	m ²
4b	12.50	m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²
5a	720.00	m ²	-	1	u.	-	345.00	m ²	-	170.00	m ²
5b	12.50	m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²
6a	718.00	m ²	-	1	u.	-	345.00	m ²	-	170.00	m ²
6b	12.50	m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²
7	921.00	m ²	-	-	u.	-	-	m ²	-	-	m ²
Total	4,262.00	m ²	0	6	u.	0.00	1,915.00	m ²	0.00	950.00	m ²
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	0.000	12.526	CUS ⁽²⁾	0.000	0.400	COS ⁽²⁾	0.000	0.223	CSS ⁽²⁾	0.351

(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.