GEMENG
JONGLËNSTER

II. Partie Ecrite

Référence: 2079/27C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15/10/2026
Le Ministre des Affaires intérieures
Léon Gloden

BEST
INGENIEURS – CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 251001-10-001 001a et 251001-10-001 002a) du PAP.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

2.1. Affectation

La zone couverte par le présent PAP est destinée à du logement de type maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

Sur les lots 4, 7 et 8 sont également admis des professions libérales. La surface construite brute y pouvant être dédiée est de maximum 80,00 m² par lot.

2.2. Hauteurs

La hauteur des volumes principaux est mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie desservante, côte mesurée au milieu de la façade avant perpendiculairement à l'axe de la voirie.

Pour les maisons jumelées sur les lots 2 et 3 respectivement 5 et 6, la hauteur des volumes principaux sont mesurées sur l'axe mitoyen des constructions, à partir du niveau de l'axe de la voirie desservante.

La hauteur des dépendances est mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie desservante, côte mesurée au milieu de la façade avant perpendiculairement à l'axe de la voirie. La hauteur à l'acrotère est mesurée au plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

2.3. Toitures

a) Type de toitures

Les volumes principaux des lots 1, 4 et 8 sont couvertes de toitures plates végétalisées.

Sur le lot 1, l'étage en retrait (1R) doit respecter un retrait de minimum 2,00 mètres par rapport à la façade arrière du dernier niveau plein.

Sur les lots 4 et 8, l'étage en retrait (1R) doit respecter un retrait de minimum 2,00 mètres par rapport aux façades avant et arrière du dernier niveau plein.

Les constructions principales des lots 2, 3, 5, 6 et 7 sont couvertes de toitures inclinées d'une pente comprise de 30-38°. Elles doivent respecter des pentes égales sur les deux versants.

Les dépendances sont couvertes de toitures plates végétalisées sans préjudice de l'art. 2.10.

b) Ouvertures en toitures

Les toitures inclinées peuvent être équipées d'ouvertures et des ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières et les lucarnes, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Le recul par rapport au faîte est de minimum 1,00 mètre ;
- Le recul par rapport à la façade est de minimum 0,50 mètre ;
- La largeur cumulée ne dépasse pas la moitié (1/2) de la largeur totale de la façade afférente.

Le verre miroir pour vitrage sont interdits.

c) Matériaux des toitures

Les toitures inclinées des constructions principales sont couvertes par des ardoises naturelles ou artificielles, du zinc respectivement ou des tuiles de teinte foncée. Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les panneaux solaires et les tuiles photovoltaïques ne sont pas considérés comme des matériaux reluisants.

Les toitures plates des constructions principales sont couvertes par une végétalisation extensive.

Les toitures plates des étages en retrait au-dessus du dernier niveau plein peuvent être aménagées en toitures-terrasses ou sont couvertes par une végétalisation extensive.

Les toitures plates des dépendances sont couvertes par une végétalisation extensive. Les toitures-terrasses ne sont pas admises sans préjudice de l'article 2.10.

2.4. Avant-Corps

Les avant-corps doivent être réalisés à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé ».

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers (1/3) de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2,00 mètres.

Seuls les balcons peuvent dépasser les « limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé » sur maximum 1,50 mètres.

2.5. Eléments en saillie

Tous les éléments en saillie autres que les avant-corps doivent respecter un recul de minimum 1,90 mètres par rapport aux limites parcellaires.

L'avant-toit ou le débord des toitures doivent respecter une saillie de maximum 0,50 mètre sur l'aplomb des façades.

Les porches, les seuils, les perrons, les auvents et autres éléments semblables doivent respecter une saillie de maximum 1,50 mètres sur l'aplomb des façades.

Les cours anglaises ne sont admises qu'à l'arrière des constructions principales. Elles doivent se situer à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé ».

Les sauts-de-loup peuvent accuser une saillie de maximum 0,50 mètre sur l'aplomb des façades.

2.6. Façades

a) Matériaux

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les autres façades.

b) Couleurs

Le choix des teintes des façades doit être guidé par les teintes traditionnelles de la région. Les teintes admissibles sont définies dans la « palette des teintes de façade » en annexe de la partie écrite.

Au maximum deux teintes non complémentaires sont autorisées par construction. Les teintes criardes, fluorescentes et saturées, sont interdites. Toutes les façades d'un immeuble destiné à recevoir un enduit doivent être de teintes identiques. Les dessins géométriques en façade sont interdits.

2.7. Surface extérieures pouvant être scellés

Les surfaces définies en tant qu' « *espace extérieur pouvant être scellé* » peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire. Ceux-ci sont indiquées dans la partie graphique à titre indicatif et peuvent être modifié pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter les valeurs maximales définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* » correspondante.

Les « *espaces extérieurs pouvant être scellées* » au recul avant qui ne sont pas destinés aux accès piétons, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire sont à traiter comme des espaces verts privés.

2.8. Espaces verts privés

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et des aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire) et entretenus comme tels.

L'aménagement de jardins minéraux en pierres ou galets est interdit.

2.9. Stationnement privé

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la commune de Junglinster en vigueur au moment de l'introduction de l'autorisation à bâtir de chaque lot.

2.10. Dépendances

a) Garages et Carports

Les garages ou carports sont à réaliser obligatoirement à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles pour dépendances ». Leur largeur figurant sur la partie graphique peut être élargie sur l'emprise des « surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ». Le gabarit du garage ou carport ainsi élargi doit respecter la même hauteur et le même type de toiture que ceux prescrits pour les garages et carports dans la partie graphique.

Sur le lot 8, le garage peut être aménagée à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles au séjour prolongé ».

b) Abri de Jardin

Un abri de jardin (ou construction similaire) est admis par lot. Ceux-ci peuvent être intégrées dans les surfaces constructibles autorisés ou dans le recul postérieur, sous réserve des conditions suivantes:

- *Toiture :* Seules les toitures en bâtière, en appentis et plates sont admis ;
- *Superficie* : maximum 12,00 m^2 ;
- *Hauteur* : maximum 3,50 mètres, mesurée par rapport au niveau du terrain aménagé ;
- *Recul* : minimum 1,00 mètre par rapport aux limites latérales et arrière ;

Les abris de jardin ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

2.11. Aménagements extérieurs de moindre envergure

Des aménagements extérieurs privatifs de moindre envergure, tels que des équipements de jeux, de barbecue ou de four extérieur, des abris pour animaux domestiques et toiles de protection solaire sont admis dans le recul arrière des constructions.

2.12. Constructions légères fixes

Seules les constructions légères telles que les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriettes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur tous les côtés, sont autorisées, sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Un recul de minimum 1,90 mètres aux limites parcellaires, à l'exception des constructions légères fixes accolées aux maisons jumelées pour lesquelles aucun recul latéral minimum n'est à respecter du côté de la limite mitoyenne ;
- Une hauteur de maximum 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain aménagé. Seuls des éléments ponctuels, tels que notamment les poteaux et les mâts, peuvent atteindre une hauteur de maximum 5,00 mètres.

2.13. Piscines

Les piscines de plein air, enterrées ou non, sont admis sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Un recul avant par rapport aux limites parcellaires est de minimum 4,00 mètres ;
- Un recul latéral et arrière par rapport aux limites parcellaires est de minimum 1,90 mètres ;

Elles ne doivent être couvertes que d'une construction légère selon l'article 2.12 de la présente partie écrite ou d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de maximum 0,80 mètres au-dessus du niveau du terrain aménagé.

2.14. Murs de soutènement, clôtures, pares-vues

a) Clôtures

Les espaces libres dans le recul antérieur peuvent être clôturés par:

- des plantations, des murets, des grillages, des dispositifs légers et ajourés ou un assemblage de ces éléments d'une hauteur de maximum 0,80 mètre.

Les espaces latéraux et postérieurs peuvent être clôturés par :

- des clôtures légères ou ajourées d'une hauteur de maximum 1,50 mètre ;
- une haie vive indigène planté en espalier et d'une hauteur maximale de 2,00 mètres.

Les hauteurs sont mesurées par rapport au terrain aménagé.

b) Pares-vues et coupures visuelles

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, panneau de bois, …) est autorisée entre les terrasses adjacentes des maisons jumelées sous réserve de respecter les conditions suivantes :

- Leur hauteur est de maximum 2,00 mètres, mesurée à partir du terrain aménagé ;
- Leur profondeur est de maximum 4,00 mètres ;

2.15. Plantations

Seulement des plantations non-invasives et adaptées au conditions stationnelles sont admises.

2.16. Modelage du terrain et tolérances

La tolérance pour le terrassement des lots privés lors du projet d'exécution par rapport au terrain remodelé, tel qu'indiqué dans la partie graphique du PAP, est de maximum 0,50 mètre.

2.17. Superstructures et infrastructures techniques

a) Installations techniques

Les installations techniques implantées sur le terrain doivent:

- Respecter un recul de minimum 1,90 mètres aux limites parcellaires ;
- Respecter une hauteur de maximum 1,50 mètres au-dessus du niveau du terrain aménagé.

L'implantation d'installations techniques dans le recul avant n'est pas admis.

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, les antennes GSM et les tableaux de commande pompiers, sont admis.

Mise à part les panneaux solaires, les installations techniques disposées en toiture doivent:

- Respecter une distance de minimum 1,00 mètre par rapport aux bords de toiture et du faîte ;
- Ne pas dépasser de plus de 1,00 mètre les hauteurs finies des constructions ;
- Ne pas être installé à moins de 1,90 mètre de la limite séparative.

b) Panneaux solaires

Les panneaux solaires sont admis en façade. L'installation inclinée afin d'optimiser l'orientation est interdite.

Sur les toitures inclinées, les panneaux solaires peuvent recouvrir au maximum la totalité des toitures. Elles doivent être posées parallèlement au plan de la toiture.

Sur les toitures plates ou dont la pente est inférieure à 15°, les panneaux solaires doivent respecter un recul par rapport au plan de façade de minimum 1,00 mètre et ne doivent pas dépasser la hauteur de l'acrotère de plus de 1,00 mètre.

3. AMENAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC

3.1. Cession de terrain

Le présent projet prévoit la cession de 19,52 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 36,11 % de la surface totale du PAP.

3.2. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

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

3.3. Servitude écologique

La plantation des arbres et des arbustes est obligatoire sur au moins 80% de la surface. Seulement des plantations non-invasives et adaptées au conditions stationnelles sont admises.

3.4. Aménagement des espaces verts publics

L'emplacement définitif des aménagements verts et des plantations prévus dans les espaces publics, tels qu'indiqué dans la partie graphique du PAP, peuvent être modifié pour des raisons techniques.

Seulement des plantations non-invasives et adaptées au conditions stationnelles sont admises.

3.5. Murs de soutènement

L'emplacement et la hauteur des murs de soutènement dans l'espace public figurant sur la partie graphique peuvent être modifiés pour des raisons techniques.

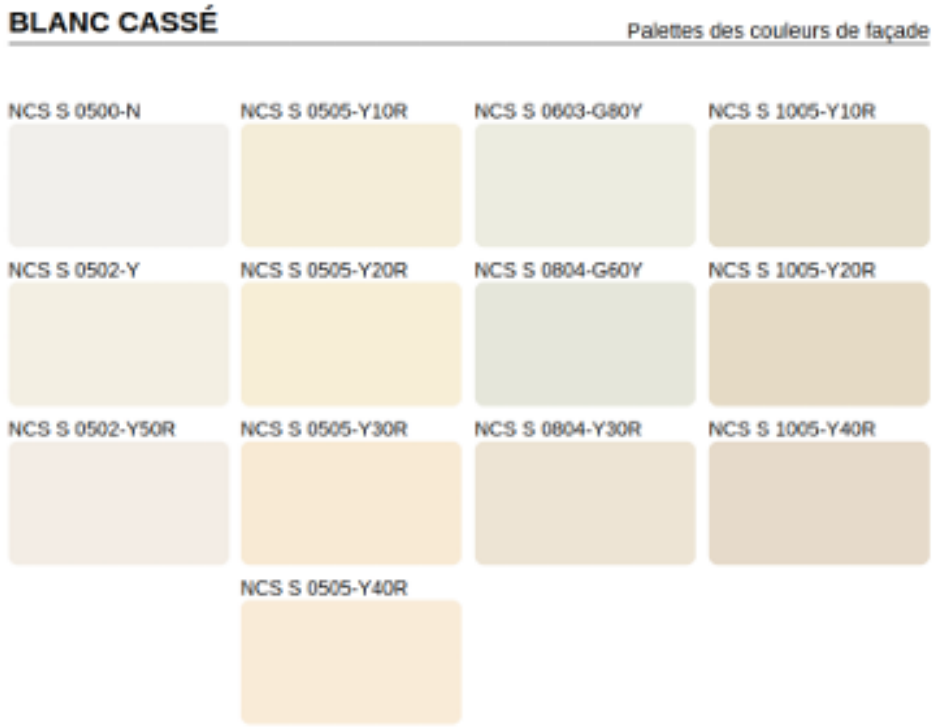
Senningerberg, le 7 juillet 2026

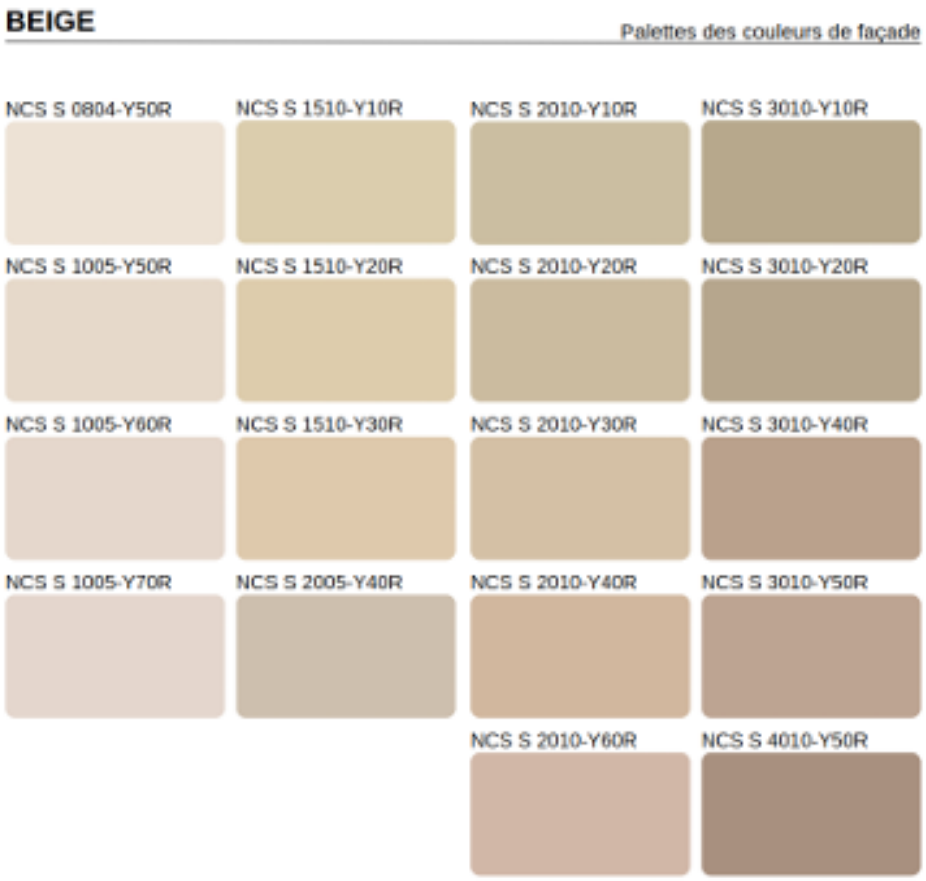
BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER M. URBING

<u>ANNEXE I</u> : Palette des teintes de façade (Système NCS)





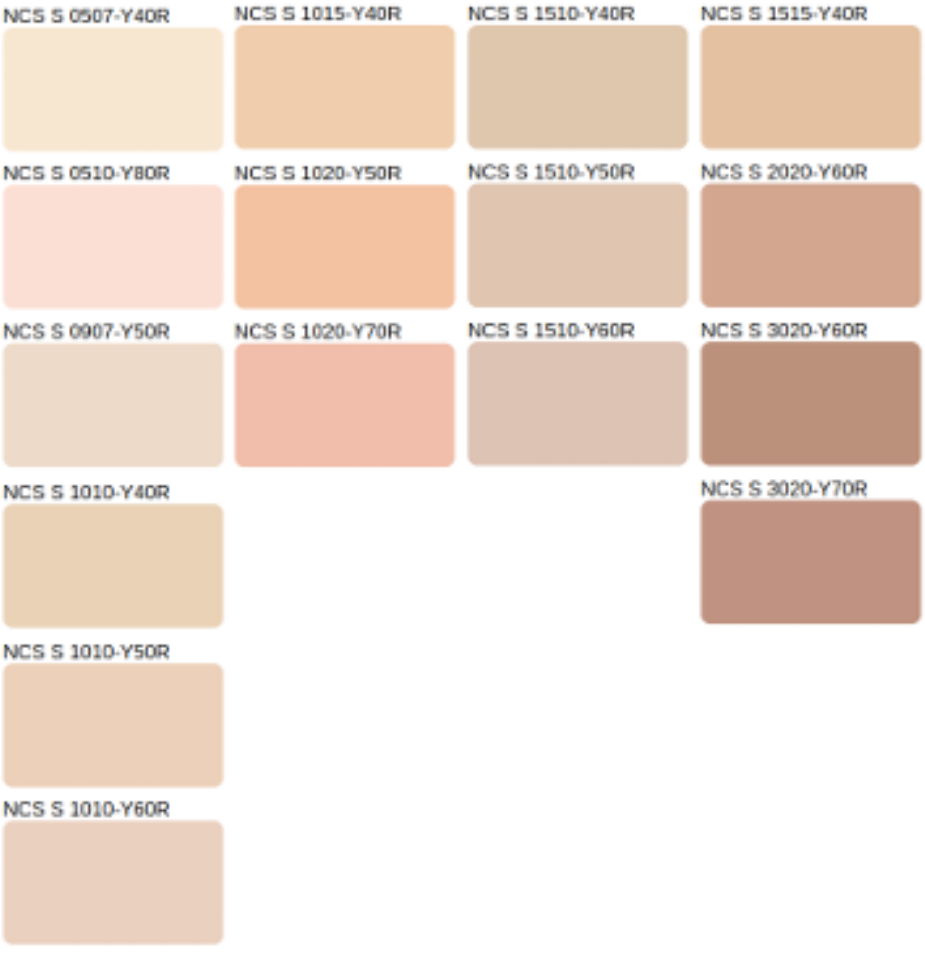
OCRE

Palettes des couleurs de façade



ROUGE

Palettes des couleurs de façade



VERT

Palettes des couleurs de façade



GRIS CHAUD

Palettes des couleurs de façade

