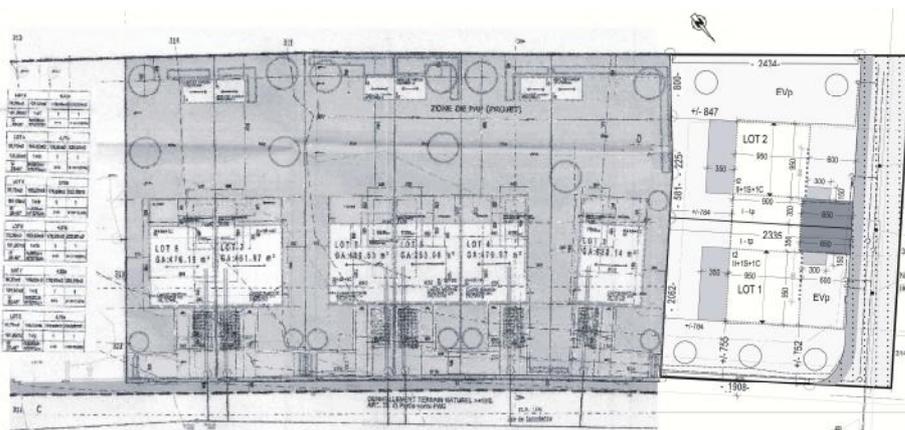


PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



RAPPORT
JUSTIFICATIF

PAP ALTLINSTER « rue de Larochette »

Modification ponctuelle du plan d'aménagement particulier portant la référence 17272/27C et approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 06 juillet 2015

Commune

JUNGLINSTER

Section

-JC- d'Altlinster

Parcelles

**312/1197, 312/1198, 297/1203, 297/1204, 297/1205, 297/1206, 297/1207
297/1208, 297/1209**

Adresse

rue de Larochette

Maître de l'ouvrage

SOPICONCEPT SA
70, rue Romain Fandel
L-4149 SCHIFFLANGE

Conception

V2 architecture
7, Rue des Aubépines
L-8448 STEINFORT
Tél. : 39 70 10 29
contact@v2a.lu

Date dernière modification

27/06/2019

ART.1. OBJET

Le présent rapport justificatif concerne la modification ponctuelle d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) visant à autoriser l'aménagement des combles sur des parcelles sises à Altlinster.

Le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Junglinster.

La parcelle est classée en **zone PAP NQ HAB 1**.



Partie concernée du PAP.

b. Arrêts et transports en commun

Bus : Le site est à environ 500m d'un arrêt de bus.

Train : La gare la plus proche est celle de Lorentzweiler à environ 8 km.

c. Équipements collectifs

Le village d'Altlinster est peu pourvu en équipements collectifs, de nombreux équipements sont toutefois disponibles à Junglinster (environ 4km, commune, écoles, club de sports, piscine...).

d. Exposé des motifs et des esquisses nécessaires à la démarche inhérente à l'élaboration du plan d'aménagement « nouveau quartier »

- La modification du PAP autorise l'aménagement des combles à des fins d'habitation des différentes parcelles.
- La surface construite brute des lots 1 et 2 est augmentée à 240 m² (contre 192 initialement autorisé). Cette augmentation fait suite à la demande des futurs occupants de pouvoir utiliser l'espace sous toiture à des fins d'habitations. Le rapport global des SCB de tous les lots par rapport à la surface totale du PAP restant inférieure aux 0,50 de CUS admis au PAG (voir calcul annexe 1).
- Cette modification est motivée par le fait que bien que l'emprise au sol des lots 1 et 2 soit plus grande que pour les autres lots, la surface constructible brute est moindre (192m² contre 232,05 m² pour les autres lots). D'autant plus que les prescriptions concernant les niveaux (II+1S+1C) sont identiques pour les autres lots.

Modification de la partie graphique :

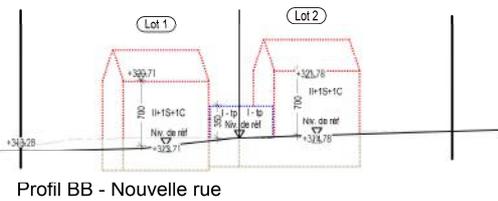
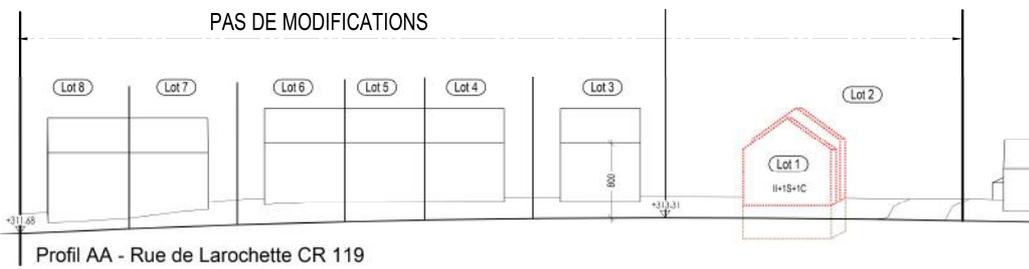
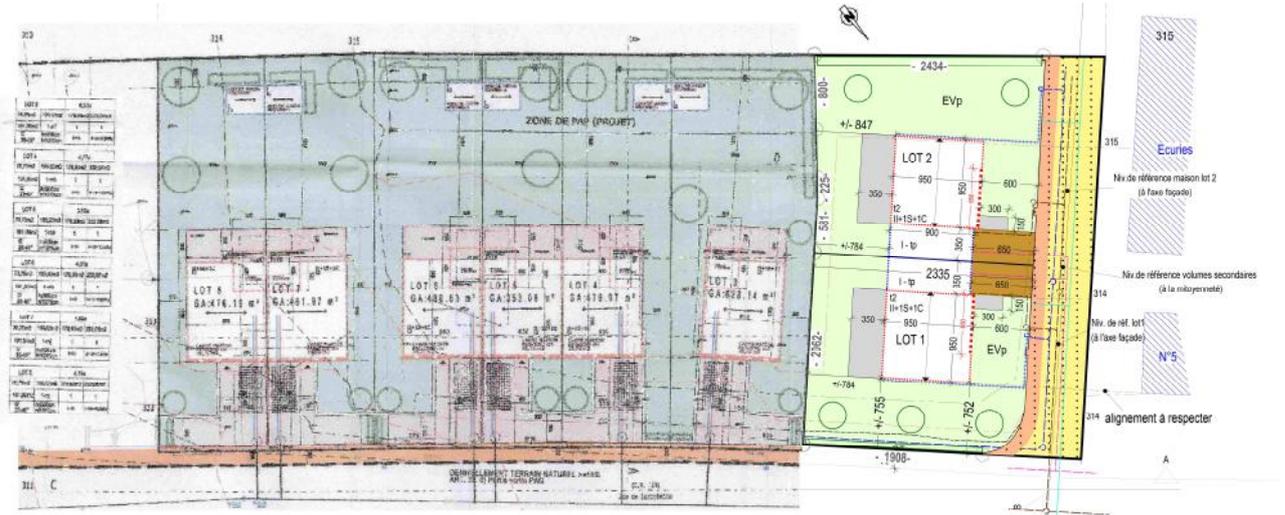
**MODIFICATION PONCTUELLE:
SCB max = 240 m²**

Lot 1		474,16 m ²	
79,75	121,75	159,50	240
189,75	1-mj	1-u	1-u
t2 34-45°	Hc 7 m Hf 11,75	II + 1S	II+1S+1C

Lot 2		519,56 m ²	
79,75	121,75	159,50	240
189,75	1-mj	1-u	1-u
t2 34-45°	Hc 7 m Hf 11,75	II + 1S	II+1S+1C

3. Plan et coupe d'illustration du projet d'aménagement particulier.

(pour les documents à l'échelle voir partie graphique)



4. Fiche de synthèse des données structurantes

En annexe

5. Annexes

La demande du projet d'aménagement particulier comprend les documents, en quatre exemplaires et copie digitale sur CD-ROM, suivants :

Partie écrite (*dernière modification 27/06/2019*)

- Partie écrite

Partie graphique (*Plan date demande 27/06/2019 dernière modification 27/06/2019*) :

- Plan d'aménagement particulier
- Coupe type Lots 1 et 2 ; Profil voirie
- Légende type PAP

Rapport Justificatif (*dernière modification 27/06/2019*)

- Rapport Justificatif
- Fiche relative aux données structurantes

Annexes

- Extrait du plan cadastral 1/1250
- Plan de mesurage 1/500
- Levé topographique 1/250 (Plan permission de voirie...)
- Relevé parcellaire
- Attestation Ordre des Architectes
- Extrait PAG

Pour V2 architecture
Fabian VANDERMEEREN
Urbaniste-Aménageur
(autorisation n°00149483/1)

Annexe I : Tableau récapitulatif

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

HAB 1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>maximum</i>
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	0	20	CUS	0,00	0,50	COS	0,00	0,40	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,42	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⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾		
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>		
1	474,00 m ²	1	1	u.	159,50	240,00	70,00	121,75	189,75	m ²	
2	519,00 m ²	1	1	u.	159,50	240,00	70,00	121,75	189,75	m ²	
3	628,00 m ²	1	1	u.	176,93	232,05	70,00	105,63	191,00	m ²	
4	477,00 m ²	1	1	u.	176,93	232,05	70,00	105,63	191,00	m ²	
5	353,00 m ²	1	1	u.	176,93	232,05	70,00	105,63	191,00	m ²	
6	480,00 m ²	1	1	u.	176,93	232,05	70,00	105,63	191,00	m ²	
7	481,00 m ²	1	1	u.	176,93	232,05	70,00	105,63	191,00	m ²	
8	475,00 m ²	1	1	u.	176,93	232,05	70,00	105,63	191,00	m ²	
Total	3.887,00 m²	8	8	u.	1.380,58	1.872,30	560,00	877,28	1.525,50	m²	
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	19,039	19,039	CUS ⁽²⁾	0,329	0,446	COS ⁽²⁾	0,144	0,226	CSS ⁽²⁾	0,392

(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

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

Projet initié par _____ élaboré par _____		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																								
Situation géographique Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____																																								
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ _____ _____		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>0.00</td> <td>0.40</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>0.00</td> <td>0.50</td> </tr> <tr> <td>CS</td> <td>0.00</td> <td>0.60</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>0.00</td> <td>20.00</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>2</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	0.00	0.40	CUS	0.00	0.50	CS	0.00	0.60	DL	0.00	20.00	Emplacements de stationnement	2	0																							
	minimum	maximum																																								
COS	0.00	0.40																																								
CUS	0.00	0.50																																								
CS	0.00	0.60																																								
DL	0.00	20.00																																								
Emplacements de stationnement	2	0																																								
Terrain Surface brute _____ 0.4202 ha _____ 100 % Surface nette _____ 0.3887 ha _____ 92.50 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ 0.0315 ha _____ 7.50 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée au stationnement public _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ 0.0315 ha _____ 7.50 % Scellement maximal du sol (terrain net) _____ 0.1841 ha _____ 47.36 %		Surface cédée au domaine public communal _____ 0.0315 ha _____ 7.50 % Taux de cession _____ 7.50 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 8 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 4.86a																																								
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td>1 381</td> <td>1 872 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td>632</td> <td>877 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td>19.04</td> <td>19.04 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td>3.00</td> <td>3.00</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td>24</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	1 381	1 872 m ²	Emprise au sol	632	877 m ²	Nombre de logements	8	8	Densité de logements / hectare brut	19.04	19.04 u./ha	Personnes estimées / logement	3.00	3.00	Nombre d'habitants	24	24	Surface de vente maximale	0	m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>unifamilial</td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Nbre de log. à coût modéré</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table> Surface brute de bureaux maximale _____ 0 m ²			minimum	maximum	unifamilial	8	8	bifamilial	0	0	collectif (>2 log/bât.)	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0
	minimum	maximum																																								
Surface constructible brute	1 381	1 872 m ²																																								
Emprise au sol	632	877 m ²																																								
Nombre de logements	8	8																																								
Densité de logements / hectare brut	19.04	19.04 u./ha																																								
Personnes estimées / logement	3.00	3.00																																								
Nombre d'habitants	24	24																																								
Surface de vente maximale	0	m ²																																								
	minimum	maximum																																								
unifamilial	8	8																																								
bifamilial	0	0																																								
collectif (>2 log/bât.)	0	0																																								
Nbre de log. à coût modéré	0	0																																								
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal _____		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td>0</td> <td>16</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td>0</td> <td>22</td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>22</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0	0	privés (min.)	0	16	privés (max.)	0	22	total (max.)	0	22																								
	activités	habitat																																								
publics	0	0																																								
privés (min.)	0	16																																								
privés (max.)	0	22																																								
total (max.)	0	22																																								
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 _____ 0 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 0 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ m (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m ²																																								

Commune de JUNGLINSTER

Section: -JC- d'Altlinster

Levé par: J.S.
Dessiné par: D.W.

Echelle: 1:250
Luxembourg, le 01.03.2019

N° affaire: 64/189827
N° projet: 14/8092

L'ingénieur: Claude RAUCHS, géomètre officiel

Signature: 

LEGENDE DES PARCELLES

Commune de JUNGLINSTER

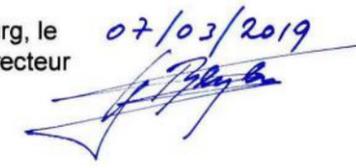
Section: -JC- d'Altlinster

Nouvelle(s) parcelle(s)

Numéro	Nature	Occupation	Contenance			Noms
			ha	a	ca	
297/1219	place		00	04	73	SOPICONCEPT S.A.
297/1220	place		00	05	20	SOPICONCEPT S.A.
Numéro	Lieu-dit		Provenance des parcelles			
297/1219	op der Héicht		PARTIE NO 297/1204			
297/1220	op der Héicht		PARTIE NO 297/1204, NO ENTIER 297/1205			

MENTION DE VALIDATION
suivant loi du 25.7.2002, article 7(3)

Le présent plan est conforme aux directives officielles et est intégré aux archives cadastrales.

Luxembourg, le 07/03/2019
pour le Directeur 

Gilbert BARZEN, géomètre officiel

Legende des points:
A.E. = Ancienne Encoche
A.P. = Ancien Piquet
N.E. = Nouvelle Encoche
N.T. = Nouveau Tuyau
p.cl. = poteau clôture

REMARQUE(S):

- Les nouvelles parcelles figurant comme "place" sur ce plan ne peuvent être considérées comme "place à bâtir" qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.

