

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER nouveau quartier « Ecole provisoire Bourglinster »

Localité de Bourglinster – Commune de Junglinster

Février 2025

PARTIE ÉCRITE

Modifié suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation daté du 13 mars 2025

Références : 20066/27C

Objet :
Plan d'Aménagement Particulier « Ecole provisoire Bourglinster» (commune de Junglinster)
Commune :
Administration communale de Junglinster 2 ZA Um Lënsterbiërg, L, 6125 Junglinster
Date : Janvier 2025
Parcelles :
308/xxx1, 310/2914 Mesurage cadastral (en cours d'enregistrement) du 17/01/2025 dressé par TR Engineering joint au présent dossier PAP
Maitre de l'ouvrage :
Administration communale de Junglinster
Maitre d'œuvre :
Jim Clemes Associates 120 rue du Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : +352 55 32 19 1 Fax : +352 55 23 96 Email : info@clemes.lu
Bureau d'ingénieurs conseils : Infrastructures et gestion de l'eau
TR Engineering 86-88, rue de l'Egalité L-1456 Luxembourg Tel : +352 49 00 65-1 Email : e-mail@tr-engineering.lu
Bureau d'étude environnementale :
Luxplan S.A. 4 rue Albert Simon 5315 Contern Tél : +352 30 61 61 1 Email : info@lsc-group.lu

SOMMAIRE

1.	GENERALITES.....	4
1.1	Délimitation et contenance du PAP	4
1.2	Délimitation des lots/îlots et affectations.....	4
1.3	Champs d'application.....	4
2.	Degré d'utilisation du Sol.....	4
2.1	Surface du lot/ îlot.....	4
2.2	Type de toiture.....	4
2.3	Hauteur des constructions	4
2.4	Nombre de niveaux.....	5
3.	Gabarit des immeubles	5
3.1	Les limites des surfaces constructibles	5
3.2	Passerelle d'accès.....	5
4.	Les infrastructures techniques	5
5.	AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	5
5.1	Espaces verts privés	5
5.2	Espaces extérieurs pouvant être scellés	6
5.3	Les emplacements de stationnement pour vélos et voitures.....	6
5.4	Remblais et déblais	6
6.	Plantations, murets et clôtures.....	6
6.1	Clôtures, murs et murets	6
7.	Disposition visant à garantir un développement harmonieux	6
7.2	Façades.....	6

1. GENERALITES

1.1 Délimitation et contenance du PAP

Le plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 26a 65ca (2.665 m²). Mesurage cadastral (en cours d'enregistrement) du 17/01/2025 dressé par TR Engineering joint au présent dossier PAP.

1.2 Délimitation des lots/îlots et affectations

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.

Le présent plan d'aménagement particulier est composé d'un seul lot affecté à la construction des installations provisoires pour l'école.

1.3 Champs d'application

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier est fondée d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier nouveau quartier « Ecole provisoire Bourglinster ».

Le plan d'aménagement particulier « Ecole provisoire Bourglinster » concerne les fonds délimités en partie graphique PAP NQ « Ecole provisoire Bourglinster ».

2. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Surface du lot/ îlot

En cas de différences dans les dimensions et surfaces des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites, les surfaces et dimensions seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de cette parcelle.

2.2 Type de toiture

La construction sera couverte d'une toiture plate, végétalisée.

A l'exception des souches de cheminées et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (panneaux solaires) ne peuvent pas dépasser la hauteur à l'acrotère de la construction principale de plus de 2.5 m.

2.3 Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction pour le lot est de 10m mesurée par rapport au niveau de référence.

2.4 Nombre de niveaux

Le niveau du rez-de-chaussée projeté et tous les niveaux du terrain projeté indiqués sont à apprécier avec une tolérance de + ou – 0,50 m (c'est le projet d'exécution du PAP lors de sa mise en œuvre qui définira plus précisément ces niveaux).

3. GABARIT DES IMMEUBLES

3.1 Les limites des surfaces constructibles

En cas de contradiction les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé reprennent les limites des surfaces constructibles de volumes principaux ou annexes destinés au séjour prolongé de personnes.

3.2 Passerelle d'accès

Le 1^{er} étage de la construction pourra être desservi par une passerelle de connexion vers les installations scolaires existantes, situées sur une parcelle limitrophe, en dehors du périmètre du PAP NQ.

4. LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Les infrastructures techniques comprennent notamment les éléments principaux pour la gestion de l'eau de pluie et des eaux usées. Les dispositifs de type photovoltaïque sont admissibles en toiture.

Les installations techniques disposées en toiture ne peuvent pas dépasser la hauteur à l'acrotère de la construction principale de plus de 2.5 m.

5. AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

5.1 Espaces verts privés

Les espaces verts sont principalement engazonnés ou plantés d'une végétation de type indigène, de haies (par exemple : aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert).

5.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés

Des cheminements piétonniers et rampes PMR sont autorisés dans les zones grisées représentées en partie graphique, tout en ne dépassant pas la valeur maximale de surface scellée du lot.

5.3 Les emplacements de stationnement pour vélos et voitures

Ces emplacements seront aménagés avec un empierrement stabilisé, drainant, convenant à la destination de parking. Les aménagements de cette zone de stationnement seront maintenus uniquement pendant la durée de fonctionnement de l'école provisoire.

5.4 Remblais et déblais

Les niveaux de terrain remodelé figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

6. PLANTATIONS, MURETS ET CLÔTURES

6.1 Clôtures, murs et murets

Toute nouvelle construction de mur de soutènement sera traitée en parement en pierres, gabions, ou en béton structuré.

7. DISPOSITION VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

7.2 Façades

Le matériau bois disposé verticalement pour le revêtement de façade est admis.

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

Conformément au PAG, les teintes autorisées en façade crépie devront être comprises dans la palette de nuances – système NCS annexée à la partie écrite.

Annexe II Palette des teintes de façade_ Système NCS

BLANC CASSÉ

Palettes des couleurs de façade



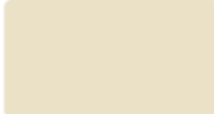
BEIGE

Palettes des couleurs de façade



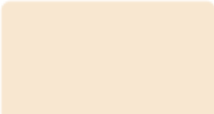
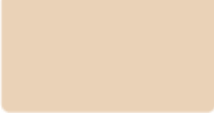
OCRE

Palettes des couleurs de façade

NCS S 0510-Y10R 	NCS S 0907-Y10R 	NCS S 1015-Y10R 	NCS S 1505-Y 
NCS S 0510-Y20R 	NCS S 1010-Y 	NCS S 1015-Y20R 	NCS S 2020-Y10R 
NCS S 0510-Y30R 	NCS S 1010-Y10R 	NCS S 1020-Y10R 	
NCS S 0515-Y20R 	NCS S 1010-Y20R 	NCS S 1020-Y20R 	

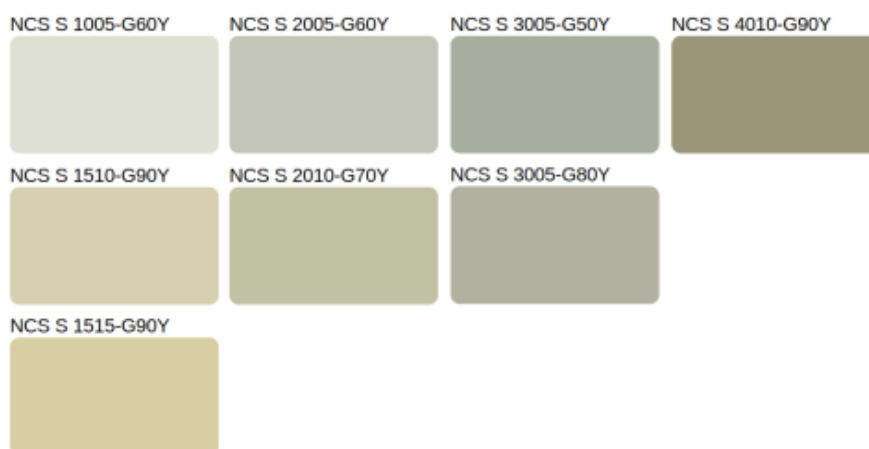
ROUGE

Palettes des couleurs de façade

NCS S 0507-Y40R 	NCS S 1015-Y40R 	NCS S 1510-Y40R 	NCS S 1515-Y40R 
NCS S 0510-Y80R 	NCS S 1020-Y50R 	NCS S 1510-Y50R 	NCS S 2020-Y60R 
NCS S 0907-Y50R 	NCS S 1020-Y70R 	NCS S 1510-Y60R 	NCS S 3020-Y60R 
NCS S 1010-Y40R 			NCS S 3020-Y70R 
NCS S 1010-Y50R 			
NCS S 1010-Y60R 			

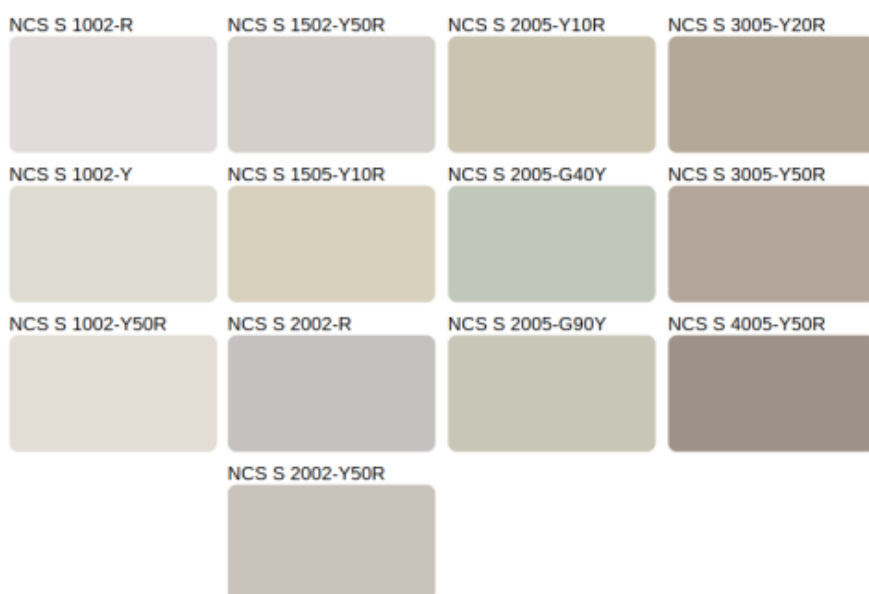
VERT

Palettes des couleurs de façade



GRIS CHAUD

Palettes des couleurs de façade



Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

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

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

(Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021)

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. »

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

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 de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.
