

PARTIE ÉCRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 46,90 ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servet de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de mise en conformité limites PAG/PAP référence 2014089JUNG-001 du 13 juillet 2015, élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO,
- le levé topographique référence 20140611-LP-T001 du 1^{er} août 2014, élaboré par le bureau d'études Luxplan SA.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés à :

- la voirie aménagée sous forme de voie de type résidentielle et les cheminements piétons,
- d'espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 10,03 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 21,39 % de la surface totale du domaine privé actuel. Le cas échéant, des encoches nécessaires pour des armoires de branchement et des candélabres seront également à céder.

Référence: 17466/27c
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 15.03.2016
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

Le présent document fait partie de la délibération no 08 du 18 décembre 2015 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Eisenborn, au lieu-dit « route de Luxembourg ».

Junglinster, le 4 janvier 2016

le bourgmestre

Pour le conseil communal,

le secrétaire



ART. 2. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

2.1 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

Concernant l'aménagement du stationnement à l'intérieur de la fenêtre constructible, un recul de six mètres du niveau I par rapport à la limite avant du lot est prescrit sur toute la largeur du garage.

La marge de recul latéral, reprise par le sigle « R » sur la partie graphique, est de minimum trois mètres (3 m). Dans le cas où le bâtiment comporte plus de deux niveaux, le recul latéral « R » correspond au minimum à la moitié de la hauteur à la corniche.

2.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

2.3 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

RGD art. 3. (3) 1. e)

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit fictif d'une toiture à deux pans de pente quarante-cinq degrés (45°).

Chaque groupe de maisons en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur à l'acrotère, hauteur hors tout) et de matériaux et teintes utilisés.

2.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Les formes de toiture autorisées pour les surfaces constructibles pour dépendances sont prioritairement les toitures plates. Les toitures plates peuvent être végétalisées ou recouvertes de gravier. Les toitures végétalisées sont à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.



L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur du gabarit de construction maximal.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

2.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites,
- pour les toitures : la végétation, l'ardoise, la tuile plate, le zinc prépatiné ou un matériau similaire, de structure plane et de ton gris anthracite mat,

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

2.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

L'aménagement d'un abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé, uniquement dans le recul postérieur, reprenant les prescriptions suivantes :

- emprise au sol maximale : douze mètres carrés (12 m²),
- hauteur hors tout maximale : trois mètres (3 m),
- un recul arrière d'un mètre (1 m) par rapport à la limite de lot est à respecter.

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés. Sinon, un recul latéral d'un mètre (1 m) par rapport à la limite de lot est à respecter.

Pour les abris de jardins, l'utilisation du bois est préconisée et la végétalisation de la toiture est recommandée.



ART. 3. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

3.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis par unité d'habitation est défini de la manière suivante : 2 emplacements par logement.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

3.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

RGD art. 3. (3) 4. b)

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 4.1).

L'aménagement du garage pour les maisons unifamiliales doit se faire de plain-pied. Pour les rampes d'accès au niveau en sous-sol pour les maisons plurifamiliales, l'inclinaison de l'accès est limitée à quinze pour cent (15 %).

Un recul de six mètres (6 m) minimum sur le premier niveau plein (I) au niveau du garage est à respecter.



ART. 4. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

4.1 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés :

- des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de préférence perméables de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- des pelouses, plantes ponctuelles et murets de maximum cinquante centimètres de haut.

La surface d'espace extérieur pouvant être scellé à l'avant du lot 7 est destinée à un accès piéton d'une largeur maximale de deux mètres (2 m). L'accès carrossable est à réaliser par la surface d'espace extérieur pouvant être scellé dans le recul latéral.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

4.2 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et à la structure de la localité, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

Les chemins privés jusqu'aux dépendances peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

ART. 5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

5.1 Voie et surface de circulation et chemins piétons

La voirie est de type « zone résidentielle » et est réalisée sans bordure saillante par rapport aux parcelles privées.

L'aménagement de la voirie et celui des chemins piétons ont les mêmes caractéristiques que le PAP adjacent approuvé, portant la référence 16696/27C.

5.2 Gestion de l'eau de pluie

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales vers la route de Luxembourg. L'aménagement devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

ART. 6. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVp).

Au minimum un arbre à haute tige est à planter par lot privé. Les haies végétales et arbres sont d'essences feuillues autochtones.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et clôtures ne peut pas dépasser un mètre et vingt centimètres (1,20 m).

L'implantation des arbres repris sur la partie graphique peut être adaptée dans le cadre du dossier d'exécution du PAP.



ART. 7. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

7.1 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

RGD art. 3. (3) 4. d)

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés pour permettre l'implantation des constructions. A l'exception des niveaux en sous-sol et de leurs accès (rampes...), les déblais et remblais sont autorisés sur au maximum quatre-vingts centimètres (0,80 m) par rapport au terrain naturel. Les remblais et déblais nécessaires à l'implantation des constructions dans les aires constructibles seront autorisés, sur le côté postérieur, au cas par cas par l'autorité communale.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale. L'utilisation de gabions est permise.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à quatre-vingts centimètres (0,80 m), par des haies vives ou des grillages (maximum 1,20 m).

7.2 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Le site ne présente ni construction ni élément naturel à conserver.



TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 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

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.

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 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.

Etage 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 faitage 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. 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. 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. 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 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 pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur 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, 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, à un lot ou à une construction.

Voie publique

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

Le présent document fait partie de la délibération no 08 du 18 décembre 2015 du conseil communal de Junglinster portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Eisenborn, au lieu-dit « route de Luxembourg ».

SIMON-CH



Junglinster, le 4 janvier 2016

le bourgmestre

Pour le conseil communal,
le secrétaire

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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.

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 œuvre 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.

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, tel 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 œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, 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 œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 %.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.



ANNEXES

- Avis de la Cellule d’Evaluation (référence 17466/27C) du 11 novembre 2015**
 - Avis du cabinet NCR Avocats (référence SH/cd/20150391/001) du 27 novembre 2015**
 - Documents fournis par l’administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
 - Annexes concernant la situation de droit – commune de Junglinster**
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d’aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Justificatifs de la personne morale l’habilitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés**
 - Certificat OAI**
 - Concept d’assainissement et accord de principe de l’Administration de la Gestion de l’Eau (référence EAU/ACP/2015/0063) du 15 octobre 2015**
-
- Plan de mesurage topographique**
 - Version numérique de la partie graphique**

