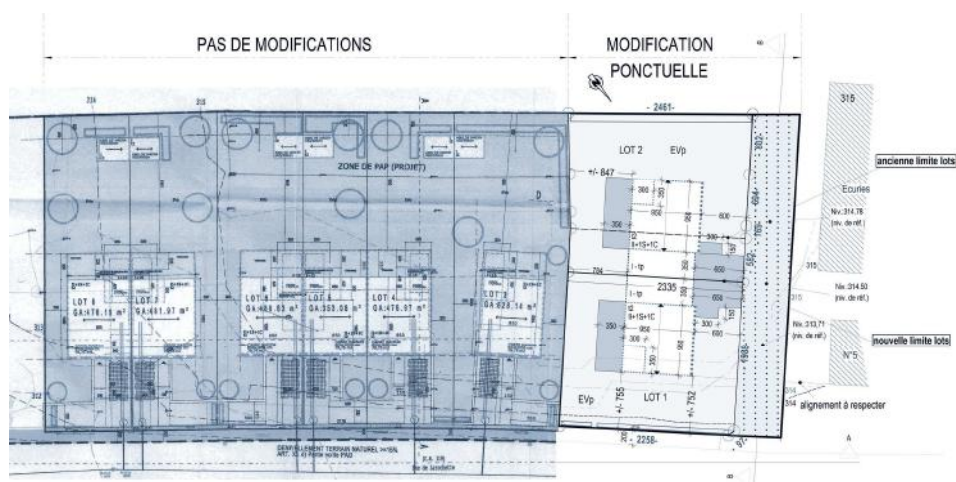


# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER



PARTIE ECRITE

## 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](mailto:contact@v2a.lu)

Date dernière modification

**08/11/2017**

## PAP 17272/27C approuvé le 06/07/2015

### 1. Généralités

Le lotissement au lieu dit « rue de Larochette » à Altlinster, auquel s'applique cette partie écrite est situé dans la section cadastrale -JC- d'Altlinster, commune de Junglinster, sous les numéros cadastraux 297/1098, 296/1096, 295, 312/1105, 312/1104, 297/1097, 296/1095.

Le projet doit répondre aux exigences du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### 2. Portée de la partie écrite

La présente partie écrite est essentielle au règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster et au plan d'aménagement particulier. Pour toute prescription non reprise dans la présente réglementation, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster sont d'application.

### 3. Affectation

3.1 Le lotissement comprend 8 lots au total (voir plan de lotissement / Partie graphique en annexe).

## PAP modification ponctuelle du 08/11/2017

### Modifications ponctuelles en bleu

### 1. Généralités

Le lotissement au lieu dit « rue de Larochette » à Altlinster, auquel s'applique cette partie écrite est situé dans la section cadastrale -JC- d'Altlinster, commune de Junglinster, sous les numéros cadastraux : 312/1197, 312/1198, 297/1203, 297/1204, 297/1205, 297/1206, 297/1207 297/1208, 297/1209.

Le projet doit répondre aux exigences du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011, concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

### 2. Portée de la partie écrite

La présente partie écrite est essentielle au règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster et au plan d'aménagement particulier. Pour toute prescription non reprise dans la présente réglementation, les dispositions du règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster sont d'application.

### 3. Affectation

3.1 Le lotissement comprend 8 lots au total (voir plan de lotissement / Partie graphique en annexe).

#### 4. Implantation

4.1 Le plan d'aménagement particulier définit les zones constructibles. L'implantation des maisons devra se faire impérativement à l'intérieur des quadrilatères indiquant les surfaces maximales constructibles. Les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé, comme représenté dans la partie graphique sont à respecter.

4.2 Les limites de surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.

4.3 Chaque volume principal sera implanté de manière à ce que le faîtage des toitures soit orienté perpendiculairement par rapport aux limites latérales des différents lots.

4.4 La jonction de 2 lots en une seule place à bâtir n'est pas permise.

#### 5. Alignements, Marges de reculement

5.1 Les limites de la construction par rapport à la limite domaine privé/public est fixé à 9m côté rue de Larochette et 6 m côté nouvelle ruelle, mesuré à partir de la façade la plus rapprochée de la voirie et pris perpendiculairement à cette limite.

5.2 La marge de reculement latéral est de minimum 3m.

5.3 Pour les lots 3 à 8, une surface de 425/350 cm pourra être aménagée en espace de vie supplémentaire (véranda).

#### 4. Implantation

4.1 Le plan d'aménagement particulier définit les zones constructibles. L'implantation des maisons devra se faire impérativement à l'intérieur des quadrilatères indiquant les surfaces maximales constructibles. Les alignements obligatoires pour constructions destinées au séjour prolongé, comme représenté dans la partie graphique sont à respecter.

4.2 Les limites de surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.

4.3 Chaque volume principal sera implanté de manière à ce que le faîtage des toitures soit orienté perpendiculairement par rapport aux limites latérales des différents lots.

4.4 La jonction de 2 lots en une seule place à bâtir n'est pas permise.

#### 5. Alignements, Marges de reculement

5.1 Les limites de la construction par rapport à la limite domaine privé/public est fixé à 9m côté rue de Larochette et 6 m côté nouvelle ruelle, mesuré à partir de la façade la plus rapprochée de la voirie et pris perpendiculairement à cette limite.

5.2 La marge de reculement latéral est de minimum 3m. **Pour les lots 1 et 2 une limite latérale nulle est autorisée, de manière à créer deux maisons jumelées par le garage.**

5.3 Pour les lots 3 à 8, une surface de 425/350 cm pourra être aménagée en espace de vie supplémentaire (véranda).

Les marges de reculement et les alignements sont indiqués pour chaque parcelle dans le plan d'aménagement particulier. Celles-ci sont à respecter.

Les limites des surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.

## **6. Hauteurs des constructions, niveaux et gabarits.**

6.1 Les constructions sont à implanter sur le terrain, de telle manière que le niveau rez-de-chaussée, comprenant les pièces principales de vie se rapproche le plus possible du terrain naturel.

6.2 Le nombre de niveaux pleins (rez + 1. Etage) destinés exclusivement à l'habitation est fixé impérativement à 2 (ZMDII) à compter à partir du niveau rez-de-chaussée.

Etant donné que le dénivellement du terrain naturel accuse une pente  $> 15\%$ , le niveau du sous-sol n'est pas à considérer comme niveau plein. Le grenier peut également être aménagé en mezzanine sur maximum 35 % de la surface brute du sol 1. Étage. Cette mezzanine sera en relation directe avec le niveau 1. Étage.

Les limites des surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.

6.3 La hauteur apparente sous corniche de la façade à rue du volume principal par rapport au niveau de l'axe de la voirie mesuré conformément à l'article sera de 8,00 m en Moyenne densité II côté rue de Larochette et de 7,00 coté nouvelle rue.

Les marges de reculement et les alignements sont indiqués pour chaque parcelle dans le plan d'aménagement particulier. Celles-ci sont à respecter.

Les limites des surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.

## **6. Hauteurs des constructions, niveaux et gabarits.**

6.1 Les constructions sont à implanter sur le terrain, de telle manière que le niveau rez-de-chaussée, comprenant les pièces principales de vie se rapproche le plus possible du terrain naturel.

6.2 Le nombre de niveaux pleins (rez + 1. Etage) destinés exclusivement à l'habitation est fixé impérativement à 2 (ZMDII) à compter à partir du niveau rez-de-chaussée.

Etant donné que le dénivellement du terrain naturel accuse une pente  $> 15\%$ , le niveau du sous-sol n'est pas à considérer comme niveau plein. Le grenier peut également être aménagé en mezzanine sur maximum 35 % de la surface brute du sol 1. Étage. Cette mezzanine sera en relation directe avec le niveau 1. Etage.

Les limites des surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.

6.3 La hauteur de la corniche de la façade à rue du volume principal par rapport au niveau de l'axe de la voirie mesuré conformément à l'article 33 sera de 8,00 m en Moyenne densité II côté rue de Larochette et de 7,00 coté nouvelle rue, suivant les niveaux de référence repris dans la partie graphique.

6.4 Les maisons auront obligatoirement des toitures à double pente. La pente est fixée entre 35 et 45 (trente-cinq et quarante-cinq) degrés (par rapport à l'horizontale).

Le faîtage des toitures du volume principal sera orienté perpendiculairement par rapport aux limites latérales des différents lots.

Le dépassement de la corniche ne peut être supérieur à 50 cm.

La largeur additionnée des frontons et lucarnes à l'aplomb de la façade ne pourra dépasser  $\frac{1}{2}$  de la longueur de la façade.

## 7. Travaux de déblais et de remblais

7.1 En général le naturel est à sauvegarder. L'autorisation pour des travaux de déblai et/ou de remblai pourra être refusé s'ils gênent le voisinage, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site ou du quartier, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Toute modification à apporter au niveau naturel devra être indiquée dans les plans de construction.

## 8. Les emplacements de voiture

8.1 Pour les lots 3 à 8, deux (2) emplacements intérieurs pour voitures (garage) doivent être prévus à l'intérieur du bâtiment et uniquement dans la zone constructible maximum.

Pour les lots 1 et 2, un (1) emplacement intérieur pour voiture (garage) doit être prévu à l'intérieur du bâtiment et uniquement dans la zone constructible maximum.

8.2 Un emplacement de stationnement sous forme de parking à ciel ouvert pourra être aménagé dans l'accès du garage et sera compté comme un emplacement.

6.4 Les maisons auront obligatoirement des toitures à double pente. La pente est fixée entre 35 et 45 (trente-cinq et quarante-cinq) degrés (par rapport à l'horizontale).

Le faîtage des toitures du volume principal sera orienté perpendiculairement par rapport aux limites latérales des différents lots.

Le dépassement de la corniche ne peut être supérieur à 50 cm.

La largeur additionnée des frontons et lucarnes à l'aplomb de la façade ne pourra dépasser  $\frac{1}{2}$  de la longueur de la façade.

## 7. Travaux de déblais et de remblais

7.1 En général le naturel est à sauvegarder. L'autorisation pour des travaux de déblai et/ou de remblai pourra être refusé s'ils gênent le voisinage, entravent la sécurité de la circulation, modifient l'aspect du site ou du quartier, le niveau de la nappe phréatique ou l'écoulement des eaux de surface.

Toute modification à apporter au niveau naturel devra être indiquée dans les plans de construction.

## 8. Les emplacements de voiture

8.1 Pour les lots 3 à 8, deux (2) emplacements intérieurs pour voitures (garage) doivent être prévus à l'intérieur du bâtiment et uniquement dans la zone constructible maximum.

Pour les lots 1 et 2, un (1) emplacement intérieur pour voiture (garage) doit être prévu à l'intérieur du bâtiment et uniquement dans la zone constructible maximum.

8.2 Un emplacement de stationnement sous forme de parking à ciel ouvert pourra être aménagé dans l'accès du garage et sera compté comme un emplacement.

8.3 Les lots 3 à 8 auront impérativement une aire de rebroussement latérale parallèle au trottoir et permettra une sortie de voiture sécurisée.

## 9. Aspect extérieur des constructions

9.1. Les matériaux des façades et de toiture devront être de sorte à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

9.2. Les façades sont à réaliser en crépi de teinte à choisir de manière à respecter l'harmonie des couleurs locales. L'utilisation du bois ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente ne seront admis que comme éléments secondaires. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25% de la surface de la façade. Les façades latérales et arrières seront traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

9.3 Les socles seront réalisés en crépi ou en pierres naturelles. Dans ce deuxième cas, les socles ne pourront représenter plus de 15% de chaque surface verticale de la façade.

9.4 Les baies seront à prédominance verticale. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci seront réalisés en pierres naturelles, en pierres reconstituées ou en crépi, d'une largeur inférieure à 20 cm.

9.5 Les toitures seront couvertes en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire, parfaitement plat (épaisseur maximum de 2 cm), de teinte foncée (anthracite ou noire). Tout matériau de couverture réfléchissant (par exemple : tuiles glacées), ainsi que l'utilisation de chaume est interdit.

8.3 Les lots 3 à 8 auront impérativement une aire de rebroussement latérale parallèle au trottoir et permettra une sortie de voiture sécurisée.

## 9. Aspect extérieur des constructions

9.1. Les matériaux des façades et de toiture devront être prévus de sorte à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

9.2. Les façades sont à réaliser en crépi de teinte à choisir de manière à respecter l'harmonie des couleurs locales. L'utilisation du bois ainsi que toute maçonnerie extérieure apparente ne seront admis que comme éléments secondaires. Ces surfaces ne seront en aucun cas supérieures à 25% de la surface de la façade. Les façades latérales et arrières seront traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

9.3 Les socles seront réalisés en crépi ou en pierres naturelles. Dans ce deuxième cas, les socles ne pourront représenter plus de 15% de chaque surface verticale de la façade.

9.4 Les baies seront à prédominance verticale. Si les baies ont des encadrements, ceux-ci seront réalisés en pierres naturelles, en pierres reconstituées ou en crépi, d'une largeur inférieure à 20 cm.

9.5 Les toitures seront couvertes en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect similaire, parfaitement plat (épaisseur maximum de 2 cm), de teinte foncée (anthracite ou noire). Tout matériau de couverture réfléchissant (par exemple : tuiles glacées), ainsi que l'utilisation de chaume est interdit.

9.6 Le plan des maisons aura une niche de 350/300 cm coté façade arrière allant du rez-de-rue jusqu'aux combles, conformément au plan de lotissement (limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé)

Les limites des surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.

## 10. Espaces libres et clôtures

10.1 Les espaces libres avant sont à aménager en jardin à l'exception des chemins d'accès piétonnier et accès carrossable, qui pourront être exécutés en « dur » ou en dalles pour gazon, perméables aux eaux de pluie.

10.2 Les espaces libres entre la façade et les alignements de la voie publique pourront être clôturés, soit par des socles ou murets d'une hauteur maximale de 25 cm au-dessus du terrain remodelé.

10.3 En vue d'assurer une transition graduelle vers le paysage un écran de verdure composé de haie de hêtre et d'arbres fruitiers indigènes est à réaliser suivant le plan de lotissement.

Partie écrite et PAP réalisé par  
M. BRIMMER Mario

~~9.6 Le plan des maisons aura une niche de 350/300 cm coté façade arrière allant du rez-de-rue jusqu'aux combles, conformément au plan de lotissement (limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé)~~

~~Les limites des surfaces constructibles brutes reprises dans les tableaux de représentation schématique des différents lots sont à respecter.  
(rem. : déjà mentionné à l'article 5)~~

## 10. Espaces libres et clôtures

10.1 Les espaces libres avant sont à aménager en jardin à l'exception des chemins d'accès piétonnier et accès carrossable, qui pourront être exécutés en « dur » ou en dalles pour gazon, perméables aux eaux de pluie.

10.2 Les espaces libres entre la façade et les alignements de la voie publique pourront être clôturés, soit par des socles ou murets d'une hauteur maximale de 25 cm au-dessus du terrain remodelé.

10.3 En vue d'assurer une transition graduelle vers le paysage un écran de verdure composé de haie de hêtre et d'arbres fruitiers indigènes est à réaliser suivant le plan de lotissement.

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