

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER « Ennert der Haertchen » à Godbrange



Introduction auprès du Collège des Bourgmestre et Échevins	03.2023
Analyse de la conformité du PAP au PAG	04.2023
Avis de la Cellule d'Évaluation	11.05.2023
Vote définitif du PAP	27.10.2023
Approbation du PAP par la Ministre de l'Intérieur	

Octobre 2023

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER NOUVEAU QUARTIER « Ennert der Haertchen » à Godbrange



RAPPORT JUSTIFICATIF

**Version adaptée suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation
Réf. 19633/27C du 15 mai 2023 et,
suite à la réclamation reçue lors de l'enquête publique**

Mars 2023

Commanditaire

Immobel Luxembourg S.A.

Référent : Xavier HAUBOLDT

14, rue Eugène Ruppert

L-2453 Luxembourg

Tél. : +352 24 83 14 20

E-mail : info@immobel.lu

Internet : Xavier.Hauboldt@immobelgroup.com



Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

4, rue Albert Simon

L – 5315 Contern

Tél : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet : 20210900

Référence rapport : 20210900_C211_K_Rapport-Justificatif

Rapport rédigé par : Sophie QUEVAL / Simon BERTOUX 18.07.2022

Rapport vérifié par : - -

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
-	Version initiale	18/07/2022
A	Modification des surfaces constructibles suite aux remarques MO du 03.08.2022	03/08/2022
B/C	Modification projet suite remarques MO et BFF du 04.08.2022 et 12.09.2022	07/10/2022
D	Mise à jour de l'illustration du PAP en version indice D	11/10/2022
E	Mise à jour de l'illustration du PAP en version indice E	20/12/2022
F	Mise à jour de l'illustration du PAP en version indice F	06/02/2023
G	Mise à jour projet suite à la réunion AC ST du 07/02/2023 et remarques MO du 21.02.2023	22/03/2023
H/I	Modifications suite à l'avis CE, réf. 19633/27C du 11.05.2023, de la réunion AC ST/MO du 19.07.2023 et des remarques MO du 08.08.2023	08/08/2023
J	Modification suite à la réunion AC ST du 28.09.2023	11/10/2023
K	Modification suite aux remarques AC CBE du 11.10.2023 et MO du 12.10.2023	12/10/2023

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	7
	Localisation du projet	7
	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP	7
	Vues d'ensemble du site	9
	Infrastructures publiques environnantes	11
	Contexte environnant	11
1.1	2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR	18
1.2	Partie graphique	18
1.3	Partie écrite	19
1.4	Schéma directeur	23
1.5		
2.1	3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	25
2.2	Programme	25
2.3	Concept de développement urbain	26
	Concept de mobilité	29
3.1	Concept environnemental et paysager	32
3.2	Concept d'assainissement	36
3.3	Concept ENERGETIQUE	37
3.4		
3.5		
3.6	4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR	38
	Conformité au Schéma directeur	38
4.1	Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1	38
4.2	Degré d'utilisation du sol	38
4.3	Délimitation du domaine public et du domaine privé	40
4.4		
5.1	5 ILLUSTRATIONS DU PROJET	41
5.2	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	41
	Axonométrie du projet	44
6	FICHE DE SYNTHESE	45



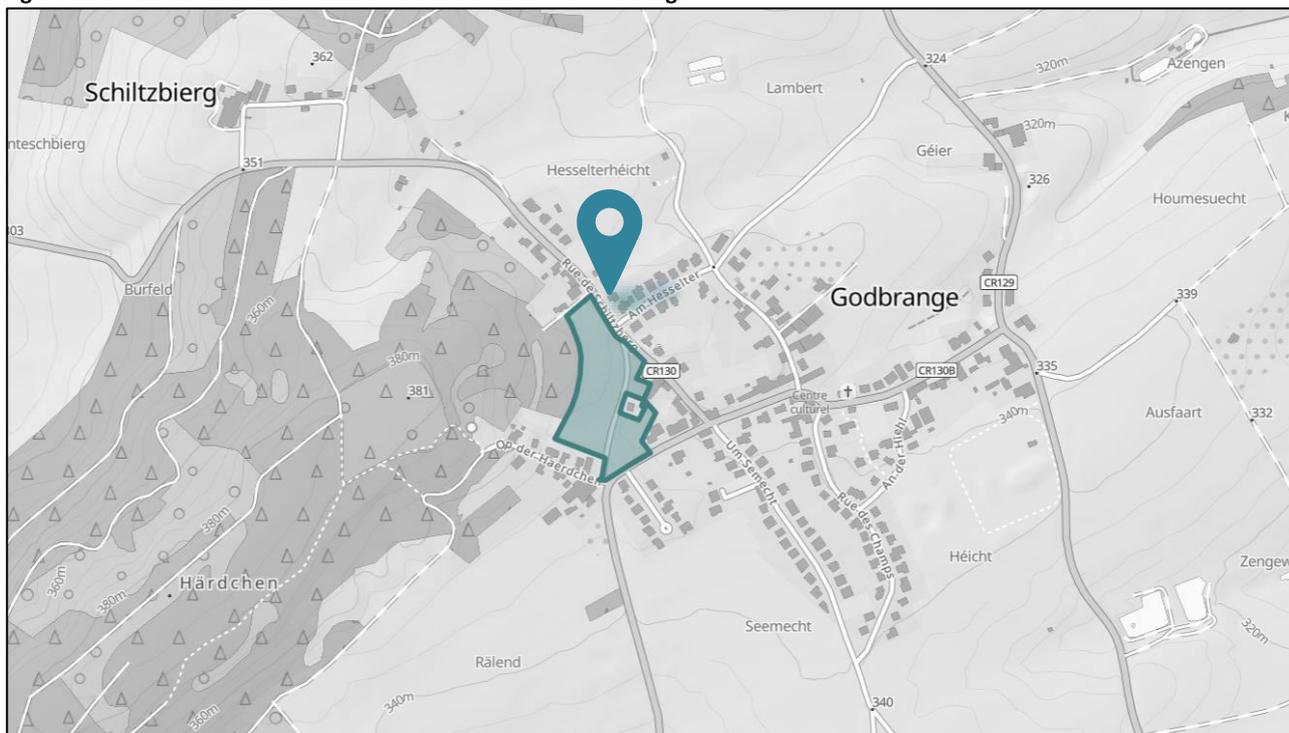
1 INTRODUCTION

LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveau quartier » « Ennert der Haertchen » à Godbrange au lieu-dit « Hårdchen », commune de Junglinster.

Figure 1 : Localisation du PAP « Ennert der Haertchen » à Godbrange

1.1



Source : www.geoportail.lu, février 2023

1.2

DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

Le PAP couvre une superficie totale d'environ 2,037 hectares, provenant du domaine privé et une partie du domaine public (chemin « Op der Dell »). Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Junglinster	Contenance	Propriétaire
Section JA de Godbrange		
Partie de la parcelle 370/1724	03a37 ca	Propriétaire(s) privé(s)
Partie de la parcelle 364/2075	40a58ca	Propriétaire(s) privé(s)
Partie de la parcelle 411	23a47ca	Propriétaire(s) privé(s)
Partie de la parcelle 412		Propriétaire(s) privé(s)
Parcelle 363/1659	14a88ca	Propriétaire(s) privé(s)
Parcelle 363/1661		
Parcelle 363/1662		
Parcelle 414/1533	80a35ca	Propriétaire(s) privé(s)
Parcelle 415/1177		
Parcelle 416/1178	31a60ca	Propriétaire(s) privé(s)



Partie de la parcelle 364/2074	1a02ca	Propriétaire(s) privé(s)
Partie sans numéro cadastral : Chemin Op der Dell	08a43ca	Domaine public

Suivant cadastre, le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 2 hectares 03 ares et 70 centiares ares et les surfaces proviennent des fonds suivants :

- terrains privés : 1 hectares 95ares 25 centiares (soit 19 527 m², 95,86 % de la surface totale),
- domaine public communal (Chemin Op der Dell) : 08 ares 43 centiares (soit 843 m², 4,14 % de la surface totale).



Figure 2 : Extrait du plan cadastral et orthophotoplan



Source : www.geoportail.lu, février 2023

VUES D'ENSEMBLE DU SITE

1.3

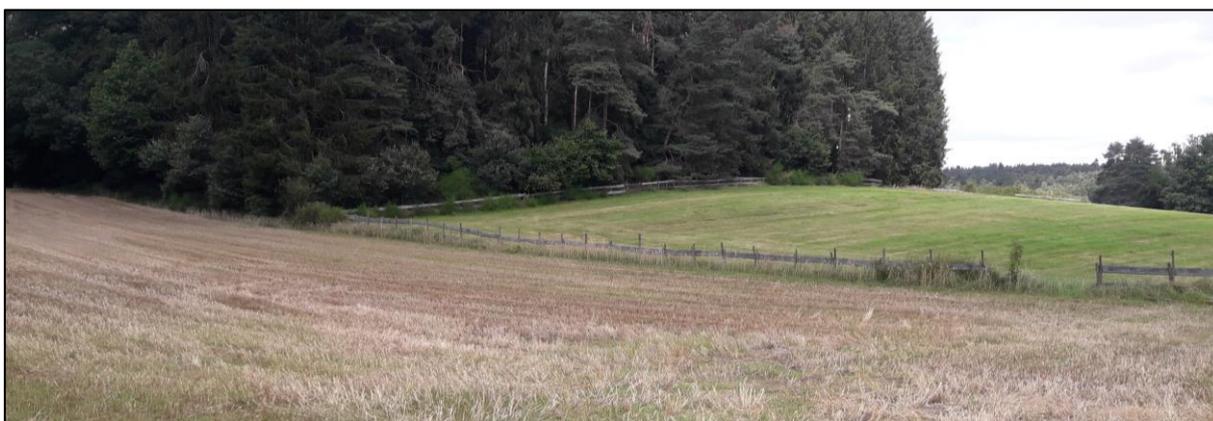
Figure 3 : Carte des prises de vues



Figure 4 : Vues d'ensemble du site



Vue 1 prise depuis le Sud sur le chemin existant « Op der Dell ». Sur la droite, dans la partie Est, on peut observer un pré de fauche et des immeubles en construction au Nord du PAP (en dehors du périmètre). Dans la partie centrale, une maison existante située en dehors du PAP (inclusion). A l'Ouest, sur la gauche de l'image, le périmètre du PAP se dévoile à hauteur de la voiture (cf. Vue n°2).



Vue 2 prise depuis le chemin existant « Op der Dell » vers la partie Ouest. Les terrains du PAP ont une vocation agricole. Un terrain cultivé et un pré de fauche délimité par des barrières sont observables. La vue montre l'orientation du relief et le massif boisé délimitant le périmètre à l'Ouest.



Vue 3 prise depuis la rue de Schiltzberg sur l'accès Nord du projet. Cette vue montre la végétation existante et le talus existant entre la rue et le périmètre.



Vue 4 prise dans la partie Est au Nord de l'habitation existante située en dehors du PAP (inclusion). Cette vue montre une occupation de type pré de fauche.





Vue 5 prise depuis la partie Nord du périmètre vers les habitations situées sur la rue de Schiltzberg. Cette vue montre que le relief pend vers la voirie et que cette portion du périmètre est occupée par un pré de fauche.

Source : Luxplan SA, juillet 2021



Vue 6 depuis la partie Nord du projet vers le Sud. On observe le rôle masquant de la végétation le long du chemin existant et l'occupation du sol de type pré de fauche.

INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ENVIRONNANTES

1.4 Les principaux services à la population et commerces sont situés dans la localité de Junglinster.

La localité de Godbrange dispose tout de même de quelques services et commerces de proximité, bien que les enseignes présentes ne permettent pas d'y réaliser tous les achats quotidiens.

Parmi les points forts, Godbrange dispose d'une église, d'une école de musique, d'une maison des associations, d'un espace bibliothèque et d'une brasserie, sis au centre de la localité. Elle est le siège social de plusieurs asbl et associations. Des professions libérales et consultants sont également installés, dont un cabinet médical.

Enfin, la localité dispose enfin de plusieurs aires de jeux, assez éloignées du présent site PAP.

1.5

CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 ENVIRONNEMENT URBAIN

Le contexte urbain environnant est principalement constitué de maisons unifamiliales isolées, regroupées le long des voiries bordant le périmètre du PAP. L'environnement bâti de la localité est caractérisé par une grande diversité dans le type et la nature des constructions.

Figure 5 : Illustrations des constructions existantes environnantes



Rue Op der Haerdchen n°4

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison isolée perpendiculaire à la voirie avec peu de recul. Implantation en fonction du relief, parallèle aux courbes de niveau
- Gabarit : 2 niveaux pleins
- Volumétrie : Toiture à deux versants avec croupette, deux volumes secondaires adossés au volume principal
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit, toiture recouverte d'ardoises, soubassements en pierre



Rue du Village, n°22A à 22D

- Affectation : Logement
- Implantation : Maisons en bande de 4 parallèles à la voirie avec un recul permettant de stationner un véhicule sur l'avant
- Gabarit : 2 niveaux pleins et un niveau sous-combles
- Volumétrie : Toiture à deux versants avec lucarnes, jeu de volumes et terrasses sur l'avant
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit (jeu de couleurs), toiture recouverte d'ardoises



Rue de Schiltzberg, n°3 (en construction)

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison plurifamiliale parallèle à la voirie
- Gabarit : 2 niveaux pleins et un niveau sous combles
- Volumétrie : Toiture à deux versants avec lucarnes
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit, toiture recouverte de zinc



Rue de Schiltzberg, n°4A

- Affectation : Logement
- Implantation : Maisons unifamiliale isolée parallèle à la voirie avec un recul permettant de stationner un véhicule sur l'avant
- Gabarit : un niveau intégré dans le talus et deux niveaux pleins
- Volumétrie : Toiture plates, un niveau semi-enterré
- Matériaux : Façade recouverte d'enduit et d'un bardage bois au niveau supérieur



Rue de Schiltzberg, n°8A et 8B

- Affectation : Logement
- Implantation : Maisons jumelées parallèles à la voirie avec un recul avant important. Implantation dans le relief (niveau inférieur dans le talus)



Am Hesselter, n°4

- Affectation : Logement
- Implantation : Maison isolée parallèle à la voirie avec un recul avant important.

- Gabarit : un niveau enterré, un niveau plein et un niveau engagé sous combles
- Volumétrie : Toitures à deux versants avec lucarnes, volumes principaux simples avec renforcement au rez-de-chaussée comme porche d’entrée.
- Matériaux : Façades recouvertes d’enduit, toitures recouvertes de tuiles.
- Gabarit : niveau inférieur semi-enterré, 1 niveau plein et 1 niveau sous combles
- Volumétrie : Volume parallélépipédique simple ponctué par une toiture à deux versants
- Matériaux : Façade recouverte d’enduit (deux teintes différentes marquant les niveaux), toiture recouverte de tuiles

Source : Cyclomedia, mai 2022

1.5.2 TRAME VIAIRE ET STATIONNEMENT

Figure 6 : Réseau routier



Source : www.géoportail.lu, février 2023

Le site est facilement accessible par voie motorisée. Il est bordé de deux axes de communication principaux formant tout deux le Chemin Repris 130 (C.R. 130), soit :

- la rue de Schilzberg au nord et,
- la rue du Village au sud.

Il est également traversé par un chemin communal d’aspect rural, le chemin « Op der dell », qui dessert une unique maison. Ce chemin se connecte hors site PAP sur le chemin communal « Op der Haerdchen » au sud du site.

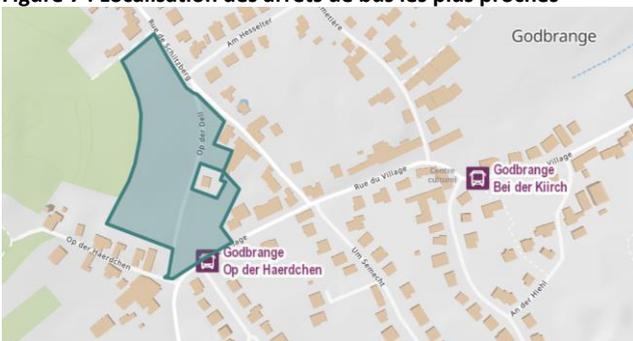
Plusieurs bandes de stationnements publics sont existantes le long des Chemins repris, à proximités des habitations.

1.5.3 RESEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

☐ Réseau de bus existant

L’offre en transport alternatifs est globalement peu développée sur la localité. Cette dernière est desservie par trois lignes de bus RGTR à faible fréquence avec deux arrêts situés sur la rue principale ou « rue du village ». L’arrêt de bus le plus proches du site est « Op der Haerdchen », situé en bordure sud du périmètre PAP.

Figure 7 : Localisation des arrêts de bus les plus proches



Source : www.géoportail.lu, www.mobiliteit.lu, février 2023

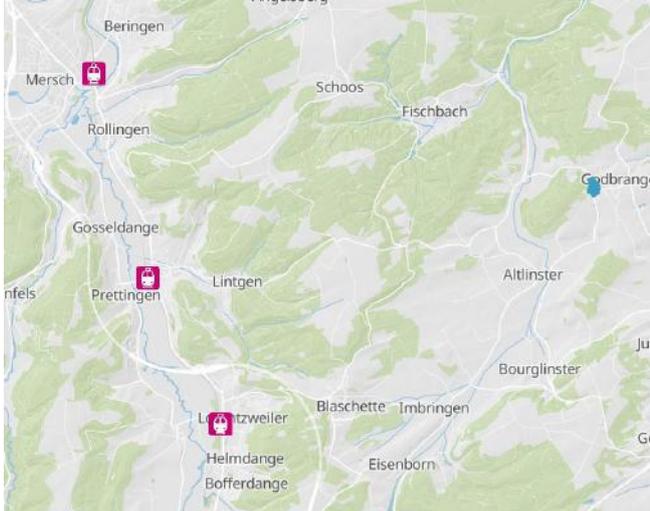
- Ligne 100 – Luxembourg/Limpertsberg à Junglinster
- Ligne 101 – Luxembourg/Limpertsberg à Larochette
- Ligne 420 – Angelsberg à Junglinster



Le Bus permet de relier les localités suivantes : Luxembourg/Limpertsberg, Luxembourg/Eich, Dommeldange, Stafelter, Eisenborn, Asselscheuer, Klingelscheuer, Blaschette, Imbringen, Bourglinster, Altlinster, Reuland, Heffingen, Ernzen, Junglinster, Gonderange, Angelsberg, Schoos, Fischbach/Mersch, Schmët, Koedange et Larochette.

☐ Réseau ferroviaire existant

Figure 8 : Localisation des arrêts de bus les plus proches



Source : www.géoportail.lu, www.mobiliteit.lu, mai 2022

Le site n'est pas connecté de manière efficace au réseau ferroviaire. Si les gares CFL les plus proches en termes de distance géographique sont sises à Lintgen, Lorentzweiler et Mersch (soit environ 7 à 8 km), celles-ci sont inaccessibles via le réseau de bus. La gare CFL la mieux connectée au réseau de transport en commun est la gare de Dommeldange sise à environ 12,6 km.

1.5.4 MOBILITE ACTIVE

Figure 9 : Localisation des pistes cyclables et sentiers pédestres



Source : www.géoportail.lu, www.mobiliteit.lu, février 2023

Sur sa partie nord, le site est bordé par plusieurs sentiers de randonnées locaux (jaune) ainsi que par un parcours pour vélos de courses (bleu). Ces sentiers permettent de rallier au nord-ouest, à la fois le *Mullerthal trail* d'intérêt national (rouge) et une section de la piste cyclable nationale 5 (PC5 ; vert). Il n'existe pas d'offre de vélos en libre-service à proximité.

Un renfort du maillage de promenades par le sud via le PAP serait possible.

1.5.5 ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

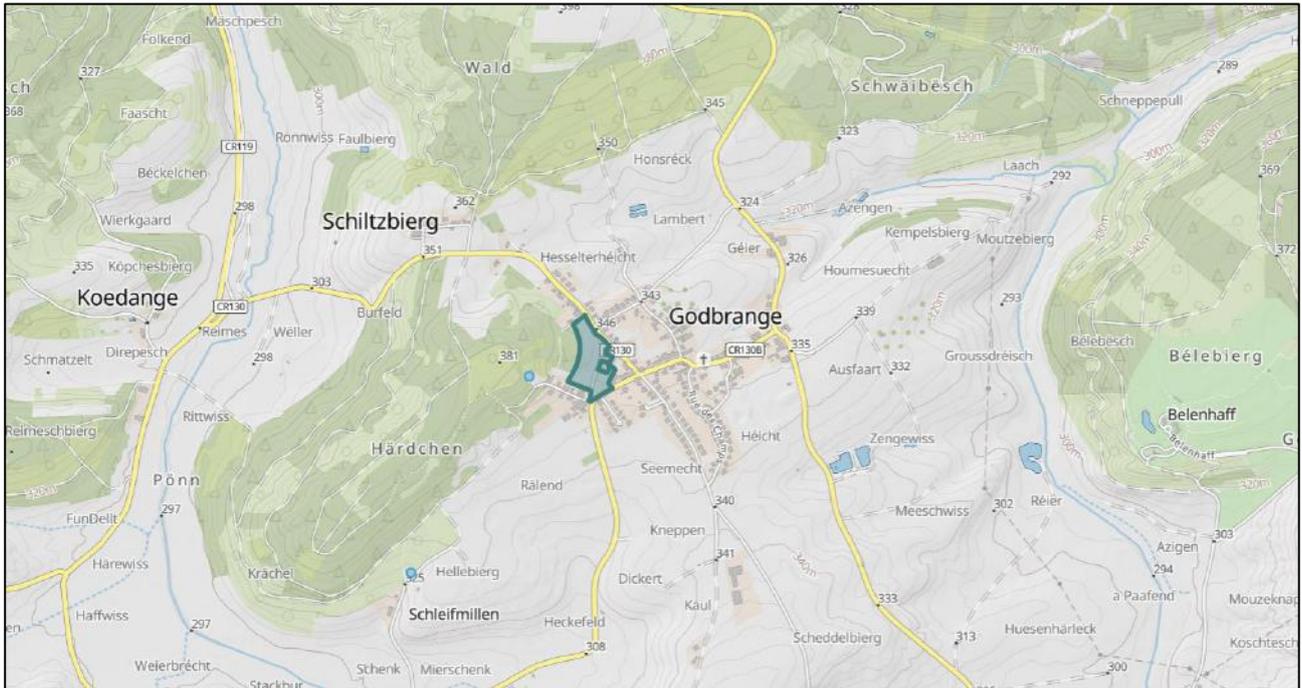
☐ Structure paysagère

Le périmètre du PAP est localisé à l'ouest du village de Godbrange. Du point de vue structurel, il est délimité par les abords urbanisés de plusieurs voiries de la localité et à l'ouest par un grand massif boisé. Ce site est situé en contrebas d'une butte (Härdchen, à l'ouest), sur un versant de la vallée formée par l'Ernz noire (à l'Est).

A l'échelle locale, le couvert végétal le rend assez peu perceptible. Le contexte paysager est donc relativement clos sauf pour le site lui-même où les vues sont facilitées par le contexte ouvert des prés de fauche.



Figure 10 : Extrait de la carte topographique



Source : Géoportail.lu, février 2023

Structures naturelles proches

La structure naturelle la plus proche du périmètre du PAP est le massif boisé « Händchen » situé à l’ouest. La valeur environnementale de ce massif est reconnue puisqu’il fait partie de la zone Natura 2000 des Pelouses calcaires de la région de Junglinster (LU0001020). Cette zone est située à environ 30 m à l’Ouest du périmètre.

Figure 11 : Carte des zones Natura 2000 et des biotopes ponctuels recensés à proximité du périmètre du PAP



Source : www.geoportail.lu, février 2023

Les objectifs de conservation principaux de cette zone LU0001020 sont repris dans Règlement grand-ducal du 6 novembre 2009 portant désignation des zones spéciales de conservation et sont les suivants :



- (16) Pelouses calcaires de la région de Junglinster (LU0001020)
- (a) maintien dans un état de conservation favorable et restauration des pelouses sèches (6210*) et des formations à *Juniperus* (5130)
 - (b) maintien dans un état de conservation favorable des prairies maigres de fauche (6510)
 - (c) maintien dans un état de conservation favorable et restauration des prairies à Molinie (6410) et des tourbières de transition (7140)
 - (d) maintien dans un état de conservation favorable et restauration des hêtraies du *Asperulo-Fagetum* (9130), des hêtraies acidophiles à *Ilex* (9120) et des hêtraies calcicoles (9150)
 - (e) maintien dans un état de conservation favorable, restauration et extension surfacique des forêts alluviales (91E0*)
 - (f) maintien dans un état de conservation favorable de la population du Grand murin *Myotis myotis*
 - (g) maintien dans un état de conservation favorable et restauration de la population du Damier de la succisse *Euphydryas aurinia*

Dans le plan de gestion de la zone Natura 2000, la partie la plus proche du PAP est reprise en zone « ZF3 » sur la carte des zonages. Il s’agit d’une forêt au zonage moins prioritaire. Les objectifs opérationnels portent surtout sur la régénération des chênes et sur une gestion des forêts feuillues proche de la nature. La zone est également peuplée par des espèces d’oiseaux reprises à l’annexe 1 du Règlement Grand-Ducal précité (ex : *Myotis myotis*).

Aussi, en dehors de ces zones, les objectifs évoquent la création de lisières extérieures d’une profondeur de 200 m en gardant les arbres porteurs de nids.

D’autres zones protégées sont également recensées dans les environs mais elles sont plus éloignées du périmètre du PAP :

- la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Vallée de l’Ernz Blanche de Bourglinster à Fischbach » (LU0002005) à ~500 m au Sud ;
- la zone de protection des oiseaux Natura 2000 « Région de Junglinster » (LU2015) à ~600 m à l’Est ;
- la zone protégée d’intérêt national déclarée « Ronnheck » à ~1.200 m à l’Est ;
- la zone protégée d’intérêt national en procédure « Kéidenger Brill - Soup » à ~700 m au Nord-Ouest ;

Structures naturelles incluses dans le périmètre du PAP

Le site du PAP est majoritairement formé de grandes pelouses agricoles et de quelques structures arborées. En raison de sa proximité avec les grands sites naturels protégés énumérés précédemment, le site du PAP est repris dans le PAG comme potentiellement concerné par des biotopes protégés au sens des art. 17 et 21 de la loi du 18 juillet 2018 sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Figure 12 : Notwendige Artikel 17 Kompensation für Vögel- und Fledermäuse



Source : rapport Milvus, novembre 2021

L'étude environnementale réalisée par Milvus en 2021 confirme la fréquentation régulière de plusieurs espèces d'oiseaux et de chauves-souris sur site, utilisant les zones de pelouse et les zones boisées comme habitat d'alimentation (art.17). Ces espaces servent en outre d'habitat de reproduction (art.21) pour une espèce d'oiseau menacée, le *Sylvia curruca*.

La destruction des habitats d'alimentation des espèces identifiées et des structures végétales existantes peut être compensé de manière monétaire et/ou par la mise en place de mesures compensatoire in situ. Néanmoins, la perte d'habitat de reproduction du *Sylvia curruca* ne peut pas être compensé sur site ou en éco-points. Sa destruction requière la mise en œuvre de mesures CEF à proximité du PAP.

Figure 13 : Carte extrait de l'étude environnementale Milvus



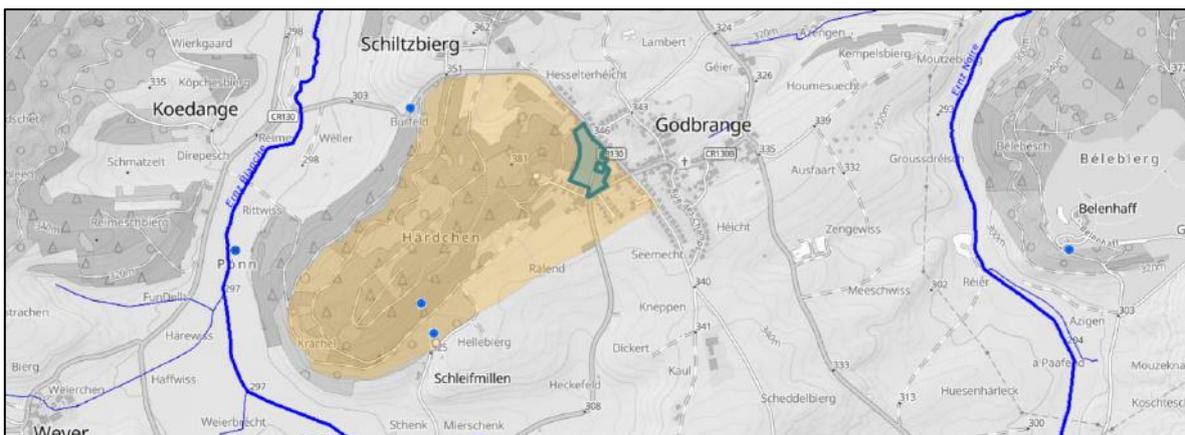
Source : rapport Milvus, novembre 2021

Au regard de la fréquentation importante de 3 espèces de chauve-souris à proximité de la lisière forestière (celle-ci servant de ligne de guidage) et en vue de maintenir la fonction de transfert existante, l'étude préconise la réservation d'un couloir de vol le long du bois ainsi qu'au sud si possible.

Eaux de surface et eaux souterraines

Le périmètre du PAP est situé dans le bassin versant de l'Ernz noire située plus à l'est. En outre, il est situé dans une zone provisoire de protection des sources (en orange sur la Figure 14). Il s'agit vraisemblablement des sources Haertgen 1 et 2 situées au sein de la zone de protection (points bleus au sein de la zone orange sur la Figure 14).

Figure 14 : Réseau hydrographique et zones de protection des sources aux alentours du périmètre du PAP



Source : géoportail.lu, février 2023

Après consultation de l'Administration communale de Junglinster et des services de l'Administration ayant la gestion de l'Eau dans ses attributions, il s'avère qu'aucune contrainte de type « ZPS » n'est à retenir pour ce PAP (cf. mail en Annexes du PAP). Des mesures de précautions et des conditions spécifiques de chantier sont toutefois à prévoir pour l'exécution du projet. Ces éléments sont à préciser dans le dossier d'autorisation. Il s'agira de garantir que les travaux ne portent pas atteinte à la nappe phréatique et qu'ils n'aient pas d'influence sur les directions d'écoulement de celle-ci.

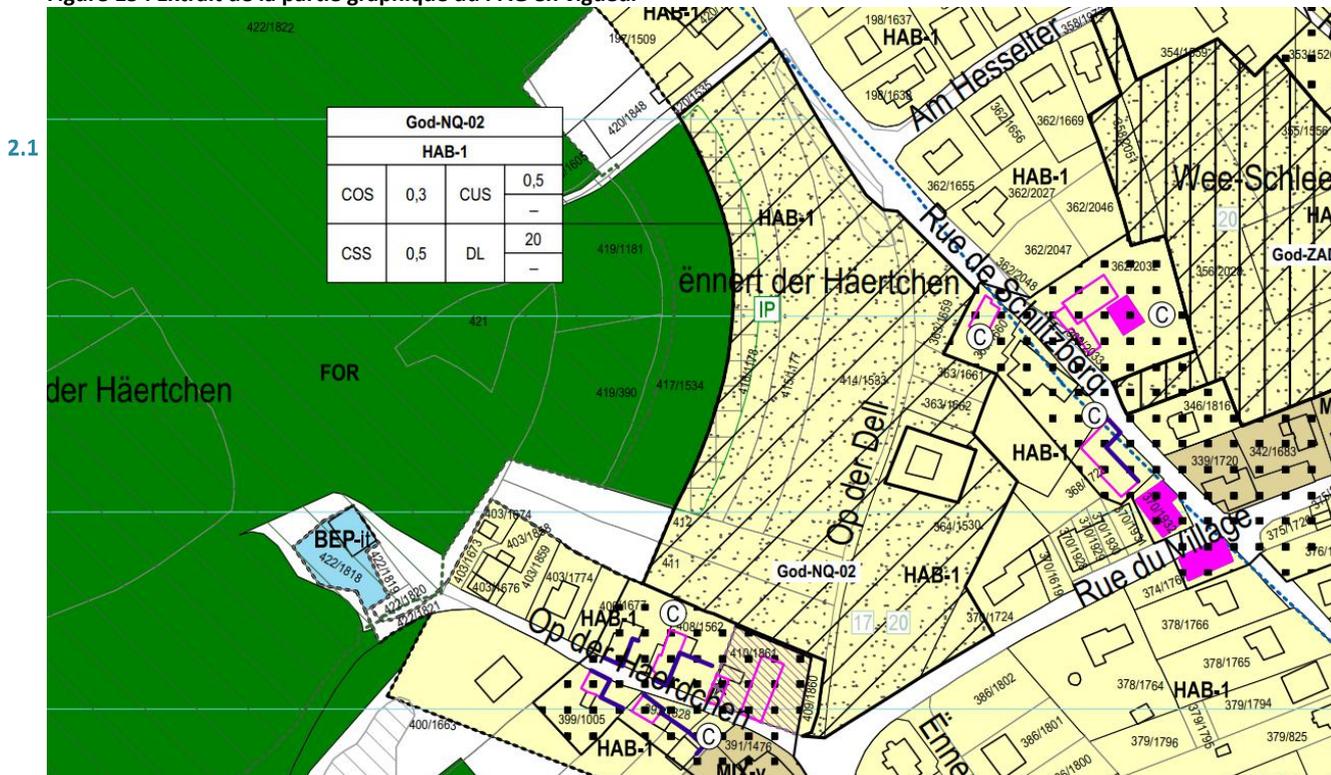


2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

PARTIE GRAPHIQUE

Figure 15 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

Zone verte

AGR Zone agricole

FOR Zone forestière

ZONES SUPERPOSEES

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Zones de servitude "urbanisation"

zone de servitude "urbanisation" - IP – Intégration paysagère

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal

secteur protégé de type "environnement construit"

construction à conserver

petit patrimoine à conserver

alignement d'une construction existante à préserver

gabarit d'une construction existante à préserver

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques – à titre indicatif :

à la protection des sites et monuments nationaux

à la gestion de l'eau

zone de protection d'eau potable/provisoire

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004

– à titre indicatif et non exhaustif

Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (article 20)

Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (articles 17 et/ou 20)

Source : Administration Communale de Junglinster, mai 2022



Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base de type Habitation 1 – [Hab-1].

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un PAP Nouveau Quartier ;
- Zone de servitude d'urbanisation de type – Intégration paysagère ;
- Habitat d'espèces protégée et/ou habitat essentiel (arts. 17 et/ou 20).

PARTIE ECRITE

La partie écrite du PAG en vigueur reprend les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

Figure 16 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

2.2

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

1. zones d'habitation 1 [HAB-1];
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1 à Junglinster ou à Gonderange, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Dans les autres localités, la part minimale des logements de type maison unifamiliale ne pourra être inférieur à 60%. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Le nombre maximal d'unités de logements par immeuble collectif est limité à 8 logements dans la localité de Junglinster, à 6 logements dans la localité de Gonderange et à 4 logements dans les autres localités.



Chapitre II Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 14 Prescriptions générales

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

La terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'Annexe I de la présente partie écrite.

Art. 15 Emplacements de stationnement pour voitures

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- deux (2) emplacements par logement ;
- un emplacement et demi (1,5) par logement dans tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mëtt » ;
- un (1) emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les services publics et professionnels, les commerces et les cafés et restaurants ;
- un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;



- un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions ;
- un (1) emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places ;
- un (1) emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, les maisons de soins et les maisons de retraite ;

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un emplacement.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le Bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées au règlement-taxe.

Art. 16 Stationnement pour vélos

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes:

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface de vente pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.



Art. 20 Zones de servitude «urbanisation»

Les zones de servitude «urbanisation» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [IP]

La zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles.

Elle a pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Les bandes de verdure ont en principe une largeur d'au moins 5 mètres. Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie ainsi que des chemins piétonniers.

Art. 24 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier «nouveaux quartiers».

Chapitre V Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques**Art. 25 Dispositions générales**

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire,
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,
- la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie.

Source : Administration Communale de Junglinster, mai 2022



SCHEMA DIRECTEUR

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire du projet d'aménagement général, la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » s'accompagne d'un schéma directeur permettant d'orienter le développement du site couvert par le PAP. Le schéma directeur pour le présent projet d'aménagement particulier se nomme God-NQ-02 « Ennert der Häertchen ».

2.3 Figure 17 : Extrait du schéma directeur God-NQ-02 « Ennert der Häertchen »



Source : Administration Communale de Junglinster, mai 2022

Les principales lignes directrices à retenir du schéma directeur sont les suivantes :

□ Développement urbain :

- Habitations unifamiliales, densification ponctuelle sous la forme de maisons en bande ou jumelées (proches de la rue de Schiltzberg et de la rue du Village) ;
- Haute qualité de vie dans l'espace public pour renforcer les liens sociaux ;
- Création d'espaces de vie pour les familles ;
- Espace public de liaisons directs, piétonnes et de rencontres ;
- Intégration au contexte environnant (bâti) existant ;
- Ne pas prévoir de nouvelle centralité ;
- Densité décroissante vers la zone Natura 2000 ;
- Buffer des bâtiments de 30 m par rapport à la zone Natura 2000 ;
- Respect des prescriptions de la zone III (éloignées) de protection des sources ;
- Marquer visuellement les entrées du quartier par un aménagement ;
- La haie au Nord du périmètre devrait être conservée ou compensée en cas de destruction ;

□ Mobilité et infrastructures techniques :

- Connexions à la rue du Village et à la rue de Schiltzberg ;
- Voirie internes sous la forme d'une zone de rencontre (zone résidentielle) pour mise à égalité des différents usagers de la route dans différenciation des types de circulation ;
- 2 emplacements de parking par ménage sur le domaine privé ;
- Offre de stationnement public pour les visiteurs à prévoir en voirie ;



- Réseaux divers : des réseaux existent dans la rue de Schiltzberg. Ceux de la rue du Village doivent être étendus et poursuivis.
- Gestion des eaux pluviales :
 - Suivre les recommandations de l'AGE ;
 - Bassin de rétention possible dans la partie Sud-Ouest ;
 - Rétention si possible par la création de fossés ouverts ;
 - Limiter l'imperméabilisation pour permettre l'infiltration de l'eau de pluie ;

□ Espaces verts :

- Création d'une transition paysagère entre le paysage fermé et le paysage ouvert par la plantation de haies et d'arbres et d'une zone tampon du côté de la zone Natura 2000 ;
- Liaison des éléments verts (bassin de rétention, fossés, jardins) par la plantation d'arbres feuillus et fruitiers structurants ;
- Conservation de la haie au Nord du périmètre.

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

PROGRAMME

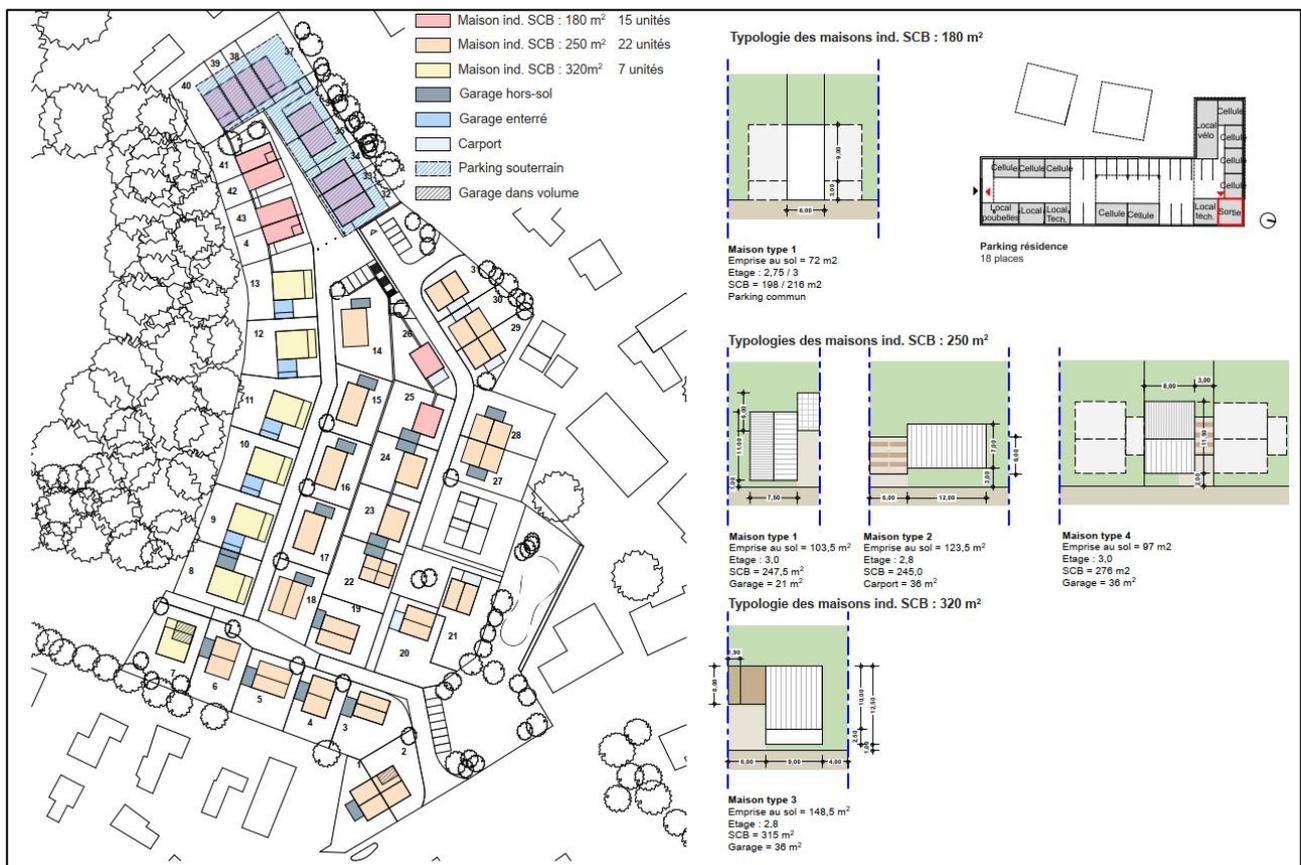
Comme mentionné dans la partie écrite du schéma directeur, le projet ne prévoit que des maisons unifamiliales. On en dénombre 44 réparties sur 44 lots (pour 48 lots projetés au total) . Elles présentent différentes typologies :

- 7 maisons en bande dont une bande formée de 2 maisons jumelées et 1 maison accolée par le garage
- 10 maisons jumelées ;
- 3.1 - 7 maisons jumelées par garage ;
- 20 maisons isolées.

La surface construite brute (SCB) allouée à ces maisons varie de 186 m² à 320 m².

7 unités de logements sont exclusivement réservées à l'aménagement de logements abordables au sens de l'article 29bis de la loi Pacte Logement 2.0. Les lots concernés sont repris en partie graphique.

Figure 18 : Typologie des maisons individuelles



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022 – octobre 2023

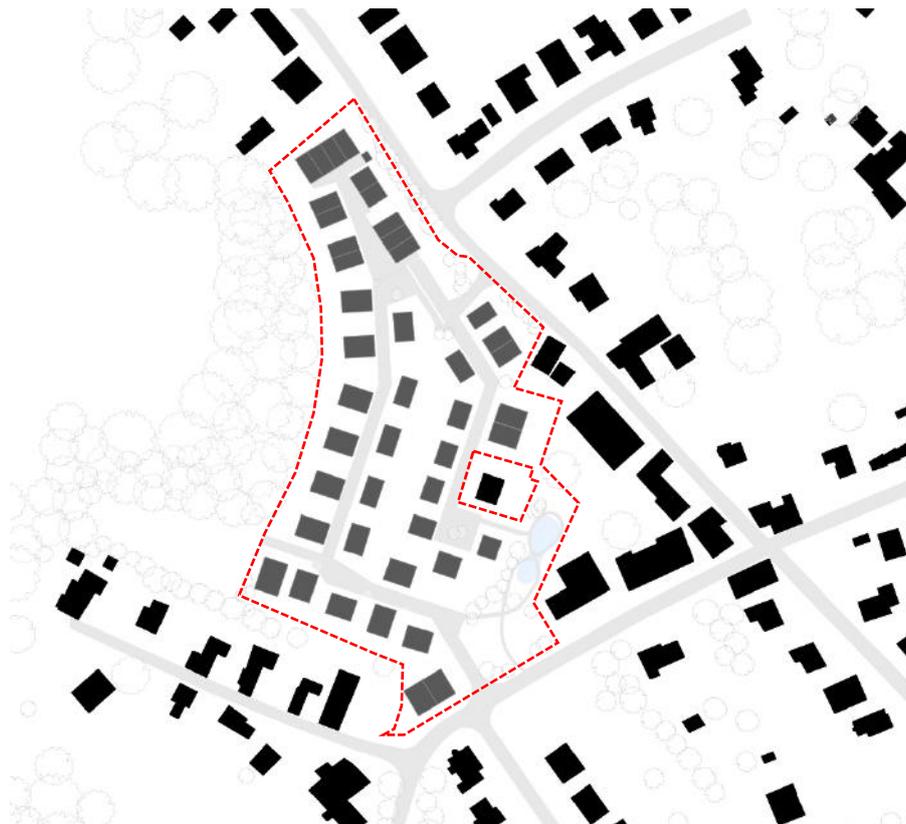
CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

3.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les futures constructions s’implantent autour d’un réseau de voiries en impasses dédoublées, tenant compte de la configuration du parcellaire existant, de la maison sise hors PAP (parcelles 363/1661 ; 363/1662) et de la topographie du terrain. Ces deux voies sont indépendantes mais connectées par un chemin de mobilité active. Les constructions sont disposées de manière à cerner les espaces rues et disposent pour la moitié d’entre elles, d’un premier niveau en partie inclus dans le relief existant.

Figure 19 : Implantation des futures constructions dans le tissu bâti existant

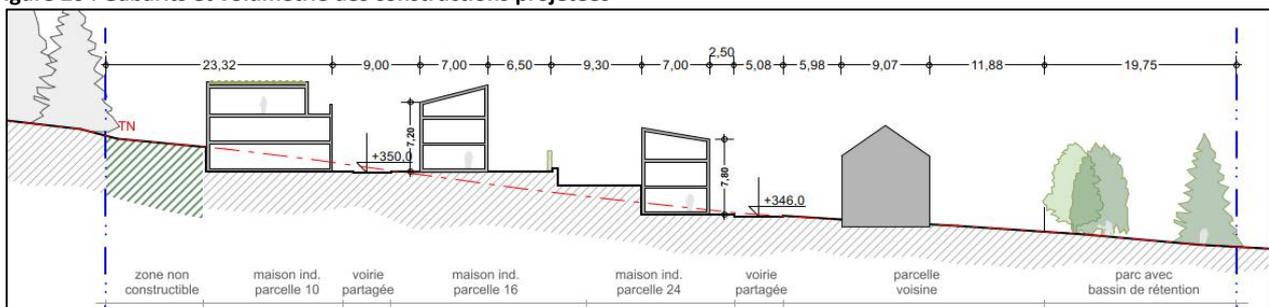


Source : BFF... architecture urbanisme, octobre 2023

3.2.2 GABARITS DES CONSTRUCTIONS

L’ensemble des constructions projetées présentent jusqu’à 3 niveaux pleins au maximum, ceci afin de conserver un tissu bâti de village rural et de minimiser son impact sur le paysage environnant.

Figure 20 : Gabarits et volumétrie des constructions projetées



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022



Le nombre de niveaux hors-sol, la forme des toitures et le mode d'implantation des constructions dans le terrain naturel sont adaptés au cas par cas suivant l'emplacement des habitations dans le futur quartier.

Les lots directement proches des habitations existantes disposent de toitures traditionnelles (2 pans en bâtière).

Les lots sis le long de la zone forestière et en contre-haut du talus au nord sont majoritairement en toitures plates.

Les lots centraux sont proposés en toitures à un pan afin de réduire l'impression de hauteur liées aux toitures depuis le domaine public.

Lorsque la maison est implantée sur la partie haute de la route,

- le niveau en rez-de-chaussée est de plein pied à l'avant et partiellement enterré à l'arrière,
- le dernier étage présente un recul s'il est terminé par une toiture plate ou,
- est engagé sous les combles lorsque la toiture est inclinée à un seul versant.

Lorsque la maison est implantée sur la partie basse de la route,

- les constructions projetées présentent deux niveaux pleins perceptibles depuis le domaine public et,
- un niveau partiellement engagé sous les combles d'une toiture inclinée à un seul pan inclinée vers l'avant (cf. figure 20).

3.2.3 AMENAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

(RGD Art. 2.4 c))

Figure 21 : Localisation des espaces verts privés et espaces pouvant être scellés



Les espaces extérieurs privés des habitations unifamiliales sont aménagés principalement sous la forme de jardins d'agrément. Ils peuvent contenir des terrasses, des abris de jardin, des abris pour petits animaux (poulailler, clapier, ...) et des aménagements paysagers.

Les lots concernés par la servitude d'intégration paysagère (lots n° 8 à 13 et 40 à 44) seront aménagés avec une bande de végétation sur une largeur de 5 m (cf. 3.4.3 Aménagement de la servitude d'urbanisation « intégration paysagère »).

Légende

- Espace vert privé
- Surface pouvant être scellée

Source : Luxplan SA, octobre 2023



3.2.4 AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4 b))

Figure 22 : Localisation des aménagements publics



Outre les voiries internes qui seront aménagées sous la forme de zones résidentielles, le projet comporte deux placettes aménagées pour la rencontre des futurs habitants ainsi qu'un grand parc. Les placettes auront un caractère plus minéral car elles doivent permettre également le demi-tour des véhicules motorisés. Elles seront toutefois agrémentées d'espaces verts

Quant au parc, il sera beaucoup plus végétalisé car il accueillera un bassin de rétention ouvert avec des aménagements paysagers Il contiendra également une zone destinée à l'aménagement de jeux pour enfants ainsi que des chemins de promenade. Outre leur caractère récréatif, ces chemins permettront des déplacements directs et sécurisés pour les modes doux.

Légende

-  Placette
-  Chemin piéton
-  Zone résidentielle - domaine public
-  Zone résidentielle - domaine privé ouvert au public
-  Espace vert public
-  Arbre de haute-tige projeté
-  Bassin de rétention à ciel ouvert

Source : Luxplan SA, octobre 2023

Figure 23 : Image d'illustration de la place dans la partie Nord



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022

Figure 24 : Image d'illustration de l'aire de jeux située dans le parc en partie Sud



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022



CONCEPT DE MOBILITE

3.3.1 RACCORDEMENT A LA TRAME VIAIRE EXISTANTE

☐ Rue du Village

Figure 25 : Accès Sud depuis la rue du Village

3.3



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022

La rue du Village est un chemin repris (CR130) reliant Bourglinster et Koedange et traversant la localité de Godbrange. L'accès au projet se fait via un accès motorisé classique à deux bandes de circulation répondant aux prescriptions de l'administration des Ponts et Chaussées.

En situation projetée, la visibilité sera relativement bonne malgré le virage formé par cette route au Sud. Par ailleurs, la circulation sur le CR est limitée à 50 km/h sur cette portion et la topographie assez favorable. La sécurité des futurs habitants que ce soit à l'entrée et à la sortie du nouveau quartier est assurée.

☐ Rue de Schiltzberg

Figure 26 : Accès Nord depuis la rue de Schiltzberg



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022

La rue de Schiltzberg est également le CR130.

Par rapport à l'accès existant, un nouvel accès conforme aux prescriptions de l'administration des Ponts et Chaussées est créé.

Ce nouvel accès permet de mieux gérer la topographie et débouche perpendiculaire au CR. L'abattage de quelques arbres sur le talus sera nécessaire pour permettre l'amélioration de la visibilité et, par conséquent, de la sécurité des futurs habitants.

3.3.2 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVE

☐ Stationnement privé

Figure 27 : Entrée du parking souterrain sur la droite



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022

Le stationnement minimum réglementaire des logements est entièrement géré sur le domaine privé. Deux emplacements sont actuellement prévus par logement. Certains sont prévus dans des garages en dépendance ou en sous-sol, d'autres dans des carports. Les reculs avant au niveau des garages en dépendance de pourront également être utilisés le plus souvent comme emplacement de stationnement.



Dans la partie Nord, le stationnement des maisons des lots n°32 à 40 sera géré en sous-sol collectif formé de sous-sols privés jointifs accessibles depuis une voie interne grevée d'une servitude de passage. L'entrée commune et unique se fait à hauteur de l'accès prévu au niveau de la rue de Schiltzberg. Cette gestion des stationnements à pour fins de limiter la charge de trafic au sein du futur quartier.

Pour les logements abordables des lots 41 à 44, les emplacements de stationnement réglementaires pourront être aménagés à ciel ouvert, dans l'espace pouvant être dédié au stationnement du lot. Les parties qui ne seraient pas aménagées en stationnement peuvent être aménagées sous formes de terrasses.

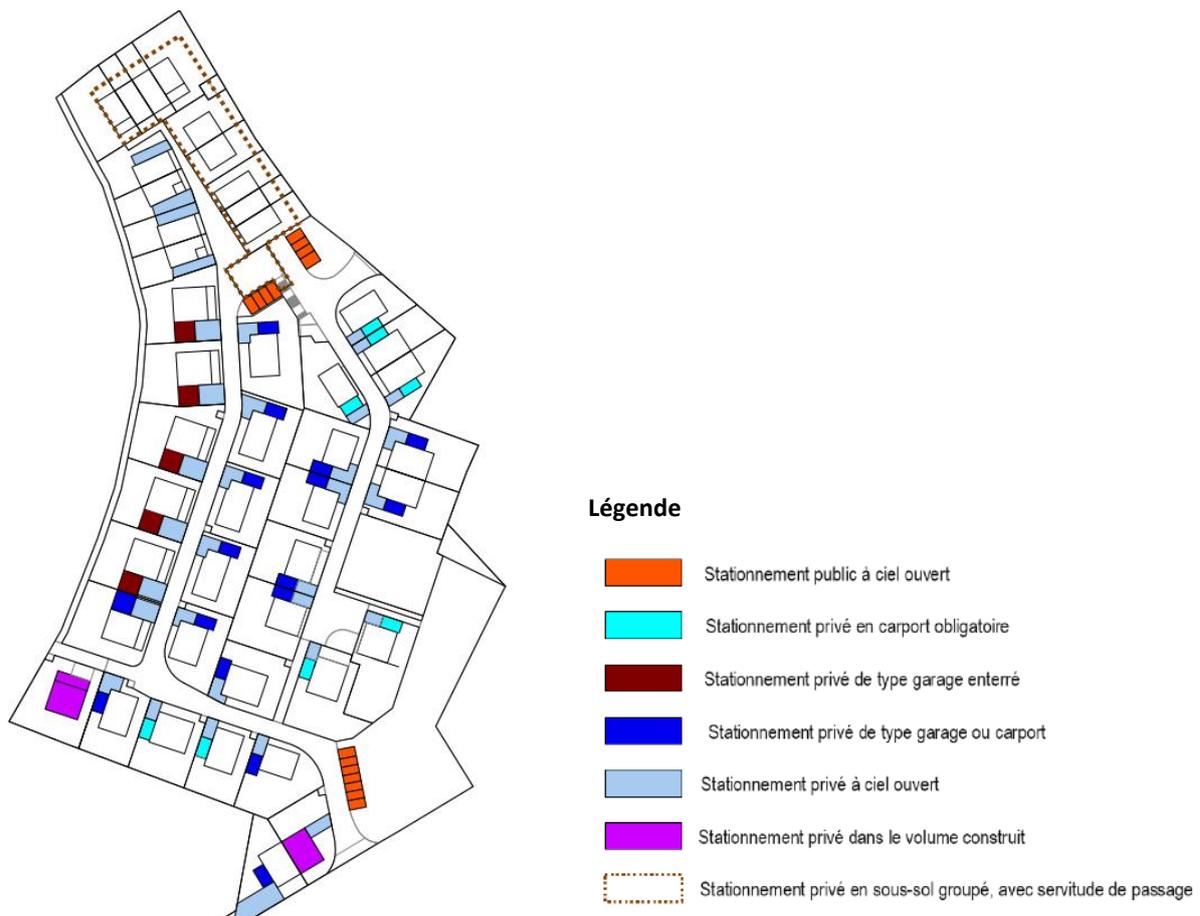
□ Stationnement public

Le projet prévoit du stationnement public en voirie pour les visiteurs. 3 poches de stationnement sont localisées sur l'ensemble du site :

- 7 emplacements dans la partie Sud proches de l'accès et de l'aire de jeux sur la rue du Village ;
- 4 emplacements dans la partie Nord proches de l'accès sur la rue de Schiltzberg ;
- 4 emplacements sur la placette de la partie Nord.

Ces emplacements sont répartis au sein du PAP, notamment près des accès permettant également de limiter la traversée en voiture du quartier par les visiteurs.

Figure 28 : Localisation du stationnement privé et public



Source : Luxplan SA, octobre 2023



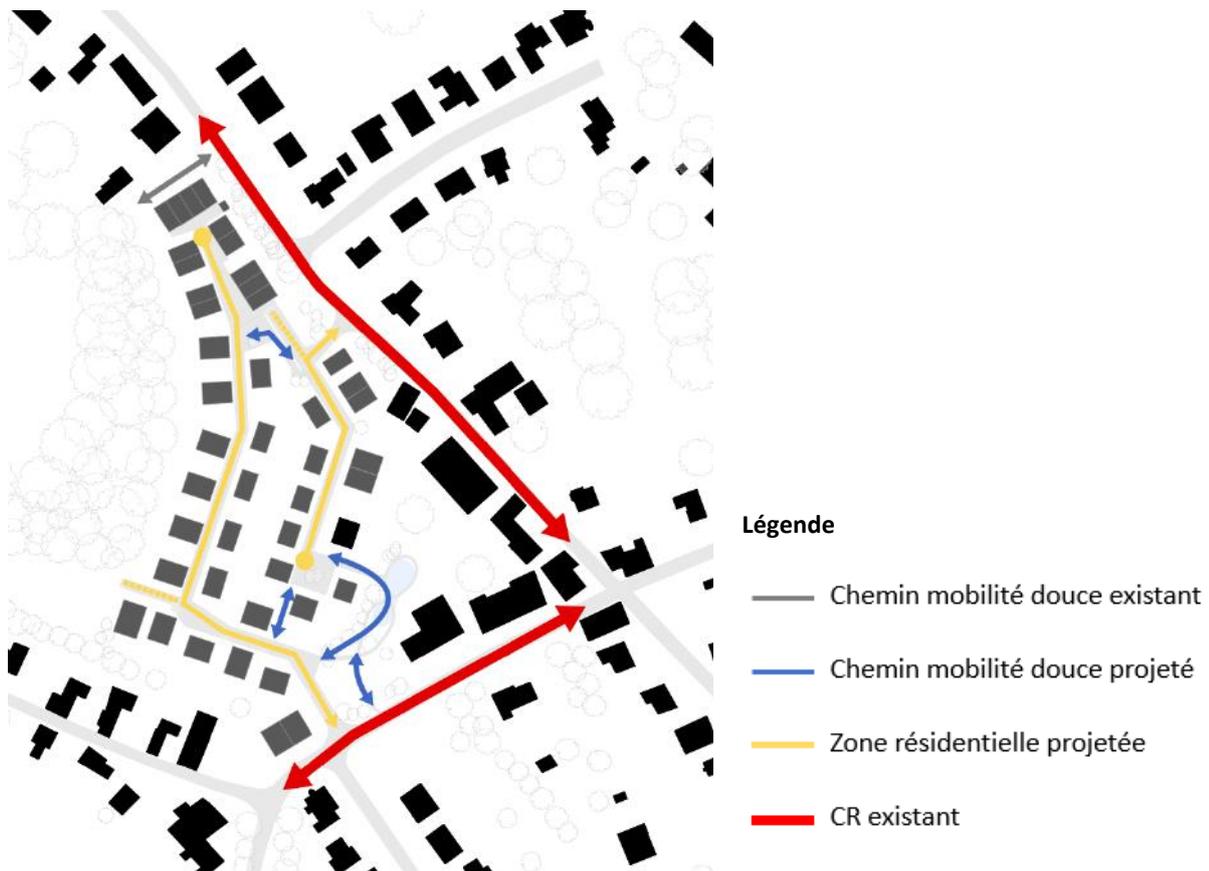
3.3.3 CONCEPT DE MOBILITE DOUCE

La zone résidentielle développée par le projet met l’accent sur une circulation privilégiée des modes doux. Toutefois, quelques chemins spécifiquement destinés à la mobilité douce sont prévus sur le périmètre. Ceux-ci permettent :

- Des liaisons plus directes connectant certains endroits de la zone résidentielle ;
- Une liaison depuis le parc vers la rue du Village ;
- Une promenade récréative dans le parc.

Le maillage de chemins est relativement complet et permet une circulation efficace et agréable sur l’ensemble du futur quartier.

Figure 29 : Parcours de mobilité douce à l’intérieur du périmètre et connexions avec la trame existante



Source : Luxplan SA, octobre 2023

CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

3.4.1 CONCEPT GENERAL

En vue de préserver la capacité de transfert des espèces de chauves-souris observées à l'orée de la forêt, les constructions projetées du futur quartier d'habitation ont été disposées de façon à maintenir un couloir libre de constructions d'environ 10 à 15 m :

- 3.4
- entre la lisière forestière et les murs des habitations à l'ouest et,
 - entre les façades des constructions au sud .

Figure 30 : couloir de transfert pour chauves-souris



Source : Luxplan SA, octobre 2023

Ce couloir Est et sud est principalement occupé par de la végétation, sous forme de jardins privés.

En partie Est, le couloir reprend la zone de servitude d'intégration paysagère inscrite sur la partie graphique du PAG en vigueur. Cette servitude inclue des jardins privés couverts d'une végétation locale d'une part, et d'autre part, une bande d'espace vert public disposée en limite du PAP, formant un fossé recueillant les eaux de pluies du bassin versant.

La présence ponctuelle de l'eau est bénéfique pour les chauves-souris.

Figure 31 : Vue aérienne du projet en 3D



Source : BFF... architecture urbanisme, juillet 2022

Hormis les jardins privés usuels, l'ensemble des aménagements « verts » du PAP (repris sur la Figure 32) se compose de deux éléments importants :

- le parc au sud-est accueillant les bassins de rétention et,
- la servitude urbanisation « Intégration paysagère », aménagée majoritairement dans le domaine privé (repris sur la figure 32 avec la mention « servitude écologique »).

Ceux-ci sont complétés par des arbres disséminés le long des voiries publiques sous formes d'encoches à céder et d'un espace vert public sis à l'entrée nord du quartier côté rue .

Figure 32 : Concept paysager du PAP « Ennert der Haärtchen »



Source : Luxplan, février 2023

3.4.2 AMENAGEMENT DU PARC PAYSAGER

Le parc paysager est aménagé comme un espace public multifonctionnel. De manière nous exhaustive il permet :

- la rétention des eaux pluviales grâce aux deux bassins de rétention ;
- la détente et le jeux des enfants au travers de la plaine de jeu implantée à l'intérieur du premier bassin ;
- la promenade au travers de chemins bordant les bassins et connectant différents endroits du projet (rue du Village, accès Sud, placette centrale) ;
- le développement de la biodiversité du site au moyen de la plantation d'espèces végétales adaptées.

Figure 33 : Extrait du plan des aménagements paysagers sur le parc



Source : Luxplan S.A., février 2023

3.4.3 AMENAGEMENT DE LA SERVITUDE D'URBANISATION « INTEGRATION PAYSAGERE »

La servitude d'intégration paysagère est aménagée avec un chemin piéton en bordure Ouest du périmètre. Suivant le PAG, elle dispose d'une bande de verdure sur une distance de 5 mètres.

Cette bande est composée de différentes espèces indigènes qui présentent des hauteurs différentes :

- Des arbres à hautes tiges (érable champêtre, tilleul à petites feuilles, sorbier torminal) ;
- Des massifs arbustifs (viorne obier, noisetier commun, rosier des chiens, cornouiller sanguin) ;
- De la pelouse et des graminées en prairie fleurie.

Cette configuration permet de créer une transition entre la zone boisée et le nouveau quartier. Elle correspond également à une certaine forme de lisière.

Figure 34 : Principe d'aménagement de la servitude urbanisation « intégration paysagère »



Source : Luxplan, février 2023



CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Le réseau prévu est un réseau séparatif : les eaux pluviales sont séparées des eaux usées. Le réseau existant sera également rénové et transformé ultérieurement en un réseau séparatif, cela permettra de ne pas saturer la station d'épuration avec des eaux claires et de ne pas polluer des eaux qui ne le sont pas.

3.5 Figure 35 : Esquisse de principe du concept d'assainissement



Source : Luxplan SA, février 2023

3.5.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont principalement constituées des eaux récupérées par les toitures et reprises en voiries. Celles-ci sont amenées de manière gravitaire vers un ensemble de deux bassins de rétention ouverts situés au point bas, dans le parc à proximité de l'accès avec la rue du Village.

Il s'agit de deux bassins connectés en série. Le volume du premier bassin s'élève à environ 147 m³ tandis que le volume du second est d'environ 40 m³. Ce dernier, le plus petit reprend les eaux des deux maisons les plus basses et d'une partie de la voirie. Il sert aussi comme réserve de trop plein pour le premier bassin. Le grand bassin peut également être complété d'un bassin enterré afin de réduire la profondeur de celui-ci.

A la sortie du bassin de rétention, les eaux atteignent la rue du Village et sont dirigées de manière gravitaire dans la canalisation eaux mixtes.



Figure 36 : Extrait du plan d'assainissement au niveau des bassins de rétention



Source : Luxplan, février 2023

3.5.2 GESTION DES EAUX USEES

Les eaux usées sont reprises dans un réseau de canalisations en voirie. Elles sont amenées de manière gravitaire vers le Sud pour arriver dans la canalisation mixte existante de la rue du Village. Finalement, ces eaux seront épurées dans la station d'épuration de Godbrange dont la capacité d'épuration correspond à 1.260 équivalents habitants.

3.6

CONCEPT ENERGETIQUE

Dans l'idée d'avoir une utilisation raisonnée des énergies, le PAP envisage la création d'une production de chaleur collective centralisée de type pompe à chaleur ou à pellets, ou autres, fournissant en chaleur plusieurs logements, voire la totalité des logements prévus par le PAP. A cet effet, le lot C repris en partie graphique du PAP est réservé à l'aménagement de locaux techniques afférents à ce type d'installation ainsi que pour les espaces de stockage, le cas échéant. La forme du lot C est dimensionnée de sorte que l'emprise soit assez large pour y installer la machinerie nécessaire, et de sorte à garantir la surface d'aération nécessaire.

Le réseau collectif sera de préférence géré et entretenu par un prestataire privé présent sur la commune. Les surfaces prévues sont issues de l'étude de faisabilité Felgen joint en annexe du PAP.

En outre, chaque unité de logement connecté à ce réseau de chaleur pourra se voir équipé d'un système individuel complémentaire pour l'eau chaude sanitaire.

Le PAP permet toutefois comme alternative l'installation de production de chaleur individuelle pour le chauffage et/ou l'eau chaude sanitaire pour les logements qui ne seraient pas connectés au réseau de chaleur centralisé, ou dans le cas d'impossibilité de mise en œuvre de la production de chaleur collective ou de distribution du réseau.

L'étude énergétique et les modalités de mise en œuvre seront approfondies dans le cadre de l'exécution.



4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

CONFORMITE AU SCHEMA DIRECTEUR

L'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit que « le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère. ».

4.1 Le projet respecte les grands principes du schéma directeur (cf. 2.3 Schéma directeur) sauf sur 3 points où il s'en écarte.

Il s'agit précisément des éléments suivants :

- Le réseau de voirie diffère légèrement puisqu'il est dédoublé à la place d'un seul axe muni d'impasses. Cette configuration permet de mieux tirer parti du terrain naturel.
- Une liaison piétonne ouverte au public vers la zone de servitude d'urbanisation « intégration paysagère » au nord du site n'est également pas retenue, en raison de la forte déclivité à ce niveau d'un part et d'autre part en raison du gain limité en termes de fonctionnalité et d'usage. En effet l'aménagement d'un chemin en lisière forestière, dans le corridor chauve-souris, n'est pas recommandé. Dès lors, il peu pertinent d'aménager un accès public vers cette zone.
- Les deux espaces verts publics prévus dans la partie Nord sont remplacés par un grand espace vert dans la partie Sud situé autour abords du bassin de rétention, permettront d'avoir un espace multifonctionnel, de rationaliser l'espace et d'offrir une surface naturelle plus cohérente, susceptibles d'accueillir de la biodiversité spontanée.

4.2 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

Le projet respecte le PAG quant au mode d'utilisation du sol de la zone HAB-1. Il est destiné principalement à la construction de logement et tous les logements prévus sont de type maison unifamiliale.

Le minimum de 90 % de la surface construite brute à dédier au logement prévu par le PAG en vigueur est ainsi respecté.

4.3

DEGRE D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

Au niveau du degré d'utilisation du sol, le tableau ci-dessous démontre la conformité du PAP aux coefficients issus du PAG en vigueur.

Figure 37 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)									
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol						HAB-1			
<small>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 PAG</small>									
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG									
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :		203,7 ares							
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :		DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum
			/ 20		/ 0,50		/ 0,30		0,50
Application des dispositions de l'article 29 bis									
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29 bis :						<input checked="" type="checkbox"/> oui			
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable									
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29 bis :						15 %			
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :						11 161 m ²			
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29 bis :						1 674 m ²			



Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :	8,43 ares
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :	95,86 %
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :	10 185 m ²
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :	0 m ²
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :	976 m ²
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis	11 161 m ²
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :	109,59 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL	0,00 / 22,00	CUS	0,00 / 0,55	COS	0,00 / 0,33	CSS	0,55
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----	--------------	-----	-------------	-----	-------------	-----	------

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum
1	3,665 ares	/	1 u.	/	249 m ²	/	249 /	249 m ²	/	0 m ²	/	109 m ²	232 m ²
2	3,322 ares	/	1 u.	/	228 m ²	/	228 /	228 m ²	/	0 m ²	/	100 m ²	166 m ²
3	4,087 ares	/	1 u.	/	228 m ²	/	228 /	228 m ²	/	0 m ²	/	108 m ²	186 m ²
4	3,459 ares	/	1 u.	/	246 m ²	/	246 /	246 m ²	/	0 m ²	/	102 m ²	182 m ²
5	3,776 ares	/	1 u.	/	254 m ²	/	254 /	254 m ²	/	0 m ²	/	105 m ²	185 m ²
6	3,566 ares	/	1 u.	/	247 m ²	/	247 /	247 m ²	/	0 m ²	/	103 m ²	182 m ²
7	4,562 ares	/	1 u.	/	326 m ²	/	326 /	326 m ²	/	0 m ²	/	120 m ²	199 m ²
8	4,647 ares	/	1 u.	/	350 m ²	/	350 /	350 m ²	/	0 m ²	/	155 m ²	230 m ²
9	4,189 ares	/	1 u.	/	314 m ²	/	314 /	314 m ²	/	0 m ²	/	155 m ²	160 m ²
10	4,199 ares	/	1 u.	/	314 m ²	/	314 /	314 m ²	/	0 m ²	/	155 m ²	160 m ²
11	4,744 ares	/	1 u.	/	314 m ²	/	314 /	314 m ²	/	0 m ²	/	155 m ²	160 m ²
12	4,368 ares	/	1 u.	/	314 m ²	/	314 /	314 m ²	/	0 m ²	/	155 m ²	160 m ²
13	4,268 ares	/	1 u.	/	314 m ²	/	314 /	314 m ²	/	0 m ²	/	155 m ²	160 m ²
14	4,864 ares	/	1 u.	/	308 m ²	/	308 /	308 m ²	/	0 m ²	/	130 m ²	202 m ²
15	3,620 ares	/	1 u.	/	240 m ²	/	240 /	240 m ²	/	0 m ²	/	115 m ²	194 m ²
16	3,532 ares	/	1 u.	/	240 m ²	/	240 /	240 m ²	/	0 m ²	/	115 m ²	194 m ²
17	3,572 ares	/	1 u.	/	265 m ²	/	265 /	265 m ²	/	0 m ²	/	115 m ²	194 m ²
18	3,568 ares	/	1 u.	/	307 m ²	/	307 /	307 m ²	/	0 m ²	/	131 m ²	218 m ²
19	3,726 ares	/	1 u.	/	324 m ²	/	324 /	324 m ²	/	0 m ²	/	137 m ²	203 m ²
20	4,543 ares	/	1 u.	/	241 m ²	/	241 /	241 m ²	/	0 m ²	/	96 m ²	172 m ²
21	4,445 ares	/	1 u.	/	239 m ²	/	239 /	239 m ²	/	0 m ²	/	96 m ²	172 m ²
22	4,073 ares	/	1 u.	/	228 m ²	/	228 /	228 m ²	/	0 m ²	/	115 m ²	186 m ²
23	3,548 ares	/	1 u.	/	243 m ²	/	243 /	243 m ²	/	0 m ²	/	113 m ²	181 m ²
24	3,588 ares	/	1 u.	/	243 m ²	/	243 /	243 m ²	/	0 m ²	/	113 m ²	181 m ²
25	3,533 ares	/	1 u.	/	195 m ²	/	195 /	195 m ²	/	0 m ²	/	113 m ²	181 m ²
26	3,393 ares	/	1 u.	/	186 m ²	/	186 /	186 m ²	/	0 m ²	/	87 m ²	173 m ²
27	3,762 ares	/	1 u.	/	289 m ²	/	289 /	289 m ²	/	0 m ²	/	129 m ²	202 m ²
28	3,976 ares	/	1 u.	/	289 m ²	/	289 /	289 m ²	/	0 m ²	/	129 m ²	202 m ²
29	2,947 ares	/	1 u.	/	276 m ²	/	276 /	276 m ²	/	276 m ²	/	100 m ²	175 m ²
30	2,557 ares	/	1 u.	/	276 m ²	/	276 /	276 m ²	/	276 m ²	/	100 m ²	175 m ²
31	2,815 ares	/	1 u.	/	276 m ²	/	276 /	276 m ²	/	276 m ²	/	100 m ²	175 m ²
32	1,930 ares	/	1 u.	/	215 m ²	/	215 /	215 m ²	/	0 m ²	/	78 m ²	127 m ²
33	1,263 ares	/	1 u.	/	215 m ²	/	215 /	215 m ²	/	0 m ²	/	78 m ²	127 m ²
34	1,856 ares	/	1 u.	/	215 m ²	/	215 /	215 m ²	/	0 m ²	/	78 m ²	127 m ²
35	2,132 ares	/	1 u.	/	203 m ²	/	203 /	203 m ²	/	0 m ²	/	74 m ²	123 m ²
36	2,455 ares	/	1 u.	/	203 m ²	/	203 /	203 m ²	/	0 m ²	/	74 m ²	123 m ²
37	3,848 ares	/	1 u.	/	198 m ²	/	198 /	198 m ²	/	0 m ²	/	84 m ²	127 m ²
38	1,462 ares	/	1 u.	/	216 m ²	/	216 /	216 m ²	/	0 m ²	/	84 m ²	127 m ²
39	1,448 ares	/	1 u.	/	216 m ²	/	216 /	216 m ²	/	0 m ²	/	84 m ²	127 m ²
40	3,436 ares	/	1 u.	/	198 m ²	/	198 /	198 m ²	/	0 m ²	/	84 m ²	127 m ²
41	2,645 ares	/	1 u.	/	208 m ²	/	208 /	208 m ²	/	208 m ²	/	81 m ²	127 m ²
42	2,152 ares	/	1 u.	/	216 m ³	/	216 /	216 m ²	/	216 m ²	/	81 m ²	127 m ²
43	2,179 ares	/	1 u.	/	216 m ⁴	/	216 /	216 m ²	/	216 m ²	/	81 m ²	127 m ²
44	2,220 ares	/	1 u.	/	208 m ⁵	/	208 /	208 m ²	/	208 m ²	/	81 m ²	127 m ²
A	0,418 ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0 /	0 m ²	/	0 m ²	/	0 m ²	0 m ²
B	0,307 ares	/	0 u.	/	15 m ²	/	15 /	15 m ²	/	0 m ²	/	15 m ²	15 m ²
C	1,559 ares	/	0 u.	/	0 m ²	/	0 /	0 m ²	/	0 m ²	/	100 m ²	100 m ²
D	1,017 ares	/	0 u.	/	56 m ²	/	56 /	56 m ²	/	0 m ²	/	34 m ²	56 m ²
Total	151,24 ares	0 /	44 u.	0 /	11 161 m²	0 /	11 161 /	11 161 m²	1 676 m²	0 /	4 902 m²	7 556 m²	
Coefficients résultants du projet de PAP :		DL	0,000 / 21,600	CUS	0,000 / 0,548	COS	0,000 / 0,324	CSS	0,500	Log-abo	15,017 %		
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :		oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui	oui			

Source : Luxplan SA, octobre2023

DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

Le PAP à une surface à bâtir brute d'environ 2 hectares 03 ares 70 centiares dont :

- environ 19 527 m² sont issus du domaine privé, soit environ 95,86 % de la surface du PAP;
- environ 843 m² sont issus du domaine public communal, soit environ 4,14 % de la surface du PAP ;

Le futur domaine privé représente environ 1 hectares 52 ares 24 centiares, soit environ 74,74 % de la surface totale du

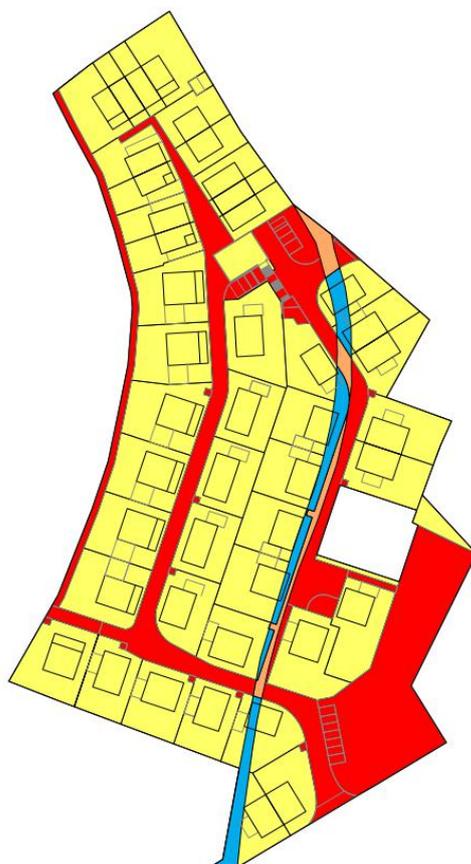
4.4 PAP. Il provient des fonds suivants :

- terrains privés : 1 hectare 46 ares 76 centiares (soit environ 14 676 m², ou 75,16 % du domaine privé initial)
- domaine public : 5 ares 48 centiares (soit environ 548 m², ou 64,85 % du domaine public initial)

Les fonds nécessaires à la viabilisation constituant le futur domaine public communal correspondent à une surface totale de 5146 m², ou environ 25,26% de la contenance du PAP. Certains de ces fonds sont déjà publics tandis que d'autres seront cédés dans le cadre du PAP. Ces fonds se caractérisent par les éléments suivants :

- Les voiries de type « zone résidentielle » ;
- Les bandes de stationnement public ;
- Les placettes ;
- Les chemins piétons ;
- Les emplacements de stationnement publics ;
- Les bassins de rétention et aires de jeu située dans le bassin de rétention ;
- Les divers espaces verts publics.

Figure 38 : Délimitation du domaine public et du domaine privé



La surface de cession effective, issue de fonds privés et destinée au domaine public communal est de 4848,60 m², soit un pourcentage d'environ 23,80% de la surface totale du PAP.

La surface du domaine public restant public est de 297,52 m² soit un pourcentage d'environ 1,46% de la surface totale du PAP.

Légende

- Terrain issu du domaine privé restant dans le domaine privé
- Terrain issu du domaine privé à céder au domaine public communal
- Terrain issu du domaine public communal repris dans le domaine privé
- Terrain issu du domaine public communal restant dans le domaine public communal

Source : Luxplan SA, octobre2023



5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRESENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4 a))

Figure 39 : Projet vue en plan (hors échelle)

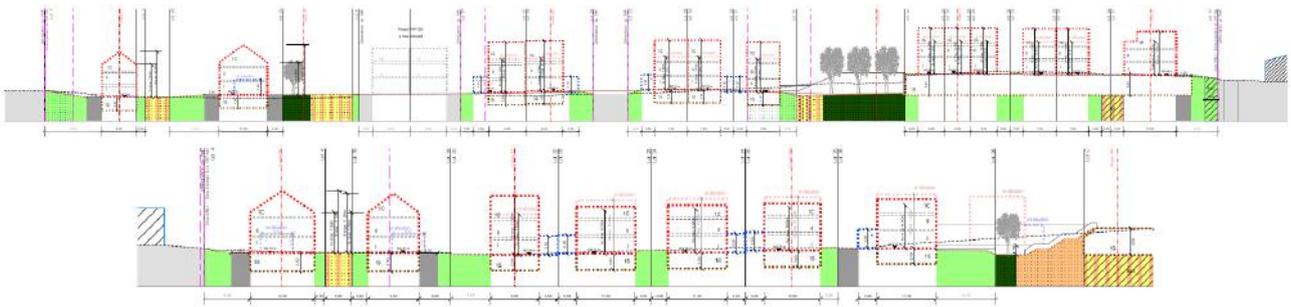
5.1



Source : Luxplan SA, octobre 2023

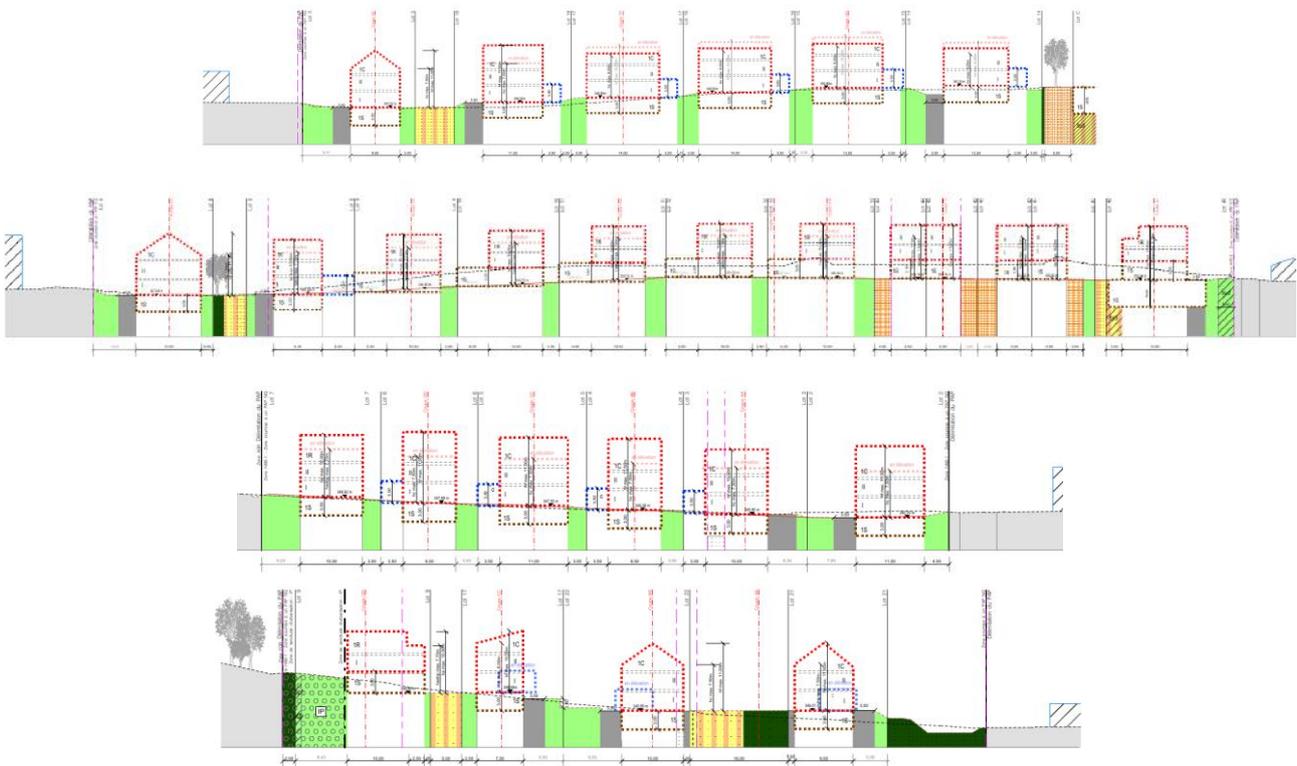


Figure 40 : Projet vues en coupe AA et BB (hors échelle)



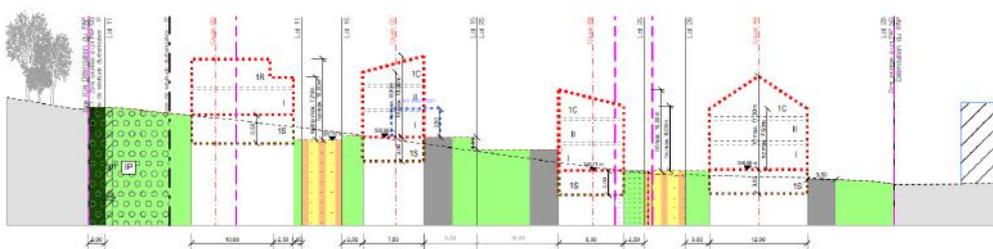
Source : Luxplan SA, octobre 2023

Figure 41 : Projet vues en coupe CC, DD, EE et FF (hors échelle)



Source : Luxplan SA, octobre 2023

Figure 42 : Projet vues en coupe GG, HH, II, JJ et K (hors échelle)



AXONOMETRIE DU PROJET

Figure 43 : Axonométrie (hors échelle)

5.2



Source : Luxplan SA, octobre 2023

6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 44 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère) 19633/27C	
initié par	Immobel Group S.A.			Date de l'avis du Ministre	11-mai-23
élaboré par	Luxplan SA			Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique			Organisation territoriale		
Commune	Junglinster	CDA			X
Localité	Godbrange	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat			X
Lieu-dit	Ennert der Häertchen	Espace prioritaire d'urbanisation			
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Maison des associations, Eglise, aires de jeux			
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	27C/017/2017		Environnement		X
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
	Zone soumise à un PAP-NQ		Distance par rapport à la zone protégée nationale et /		30 m
	Servitude d'urbanisation - IP		ou communautaire		
			Présence de biotope(s)		X
			Zone de bruit		
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)		X
COS	-	0,30	Gestion de l'Eau (zones inondables)		
CUS	-	0,50	Sites et Monuments		
CSS	-	0,50	Inventaire suppl.		
DL	-	20	Monument national		X
Emplacements de stationnement	-	2p/lgts	Zone SEVESO		
CMU (ACDU 2004)	-	-	Autres		
			ZPS provisoire		X
Terrain					
Surface brute	2,0370 ha	100,00 %	Surface cédée au domaine public communal		0,5146 ha
Surface nette	1,5224 ha	74,74 %	Taux de cession		25,26 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,00 ha soit	0,00 m ²	0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)			0,24 ha soit	2 401,42 m ²	11,79 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,02 ha soit	196,00 m ²	0,96 %
Surface destinée au stationnement public			0,02 ha soit	201,24 m ²	0,99 %
Surface destinée à l'espace vert public			0,23 ha soit	2 347,46 m ²	11,52 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,00 ha soit	0,00 m ²	0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,51 ha soit	5 146,12 m ²	25,26 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,7556 ha	Nombre de lots / parcelles / d'ilots		48
		49,63 %	Taille moyenne des lots / parcelles / ilots		3,17 a.
Constructions			Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	-	11 161 m ²	Nombre de logements de type		minimum maximum
Emprise au sol	-	4 902 m ²	unifamilial		- 44
Nombre de logements	-	44	bifamilial		- -
Densité de logements / hectare brut	-	22 u./ha	collectif (> 2 log/bât.)		- -
Personnes estimées / logement	-	2,50	Surf. / nombre de log. à coût modéré		1 676 -
Nombre d'habitants	-	110	Surface brute de bureaux maximale		- m ²
Surface de vente maximale	-	m ²			
Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement		
Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)			activités		habitat
Route Nationale	-	- vh/j	publics		15
Chemin Repris	C.R. 130	5 096 vh/j	privés (min.)		82
Chemin communal	-	-	privés (max.)		82
			total (max.)		97
Offre de transports en commun					
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		0 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)		8 000 m
Infrastructures techniques					
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		685 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert		338 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		862 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert		650 m ²

Source : Luxplan SA, octobre 2023



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Localisation du PAP « Ennert der Haertchen » à Godbrange.....	7
Figure 2 : Extrait du plan cadastral et orthophotoplan.....	9
Figure 3 : Carte des prises de vues	9
Figure 4 : Vues d'ensemble du site	10
Figure 5 : Illustrations des constructions existantes environnantes.....	11
Figure 6 : Réseau routier.....	13
Figure 7 : Localisation des arrêts de bus les plus proches	13
Figure 8 : Localisation des arrêts de bus les plus proches	14
Figure 9 : Localisation des pistes cyclables et sentiers pédestres	14
Figure 10 : Extrait de la carte topographique	15
Figure 11 : Carte des zones Natura 2000 et des biotopes ponctuels recensés à proximité du périmètre du PAP.....	15
Figure 12 : Notwendige Artikel 17 Kompensation für Vögel- und Fledermäuse	16
Figure 13 : Carte extrait de l'étude environnementale Milvus.....	17
Figure 14 : Réseau hydrographique et zones de protection des sources aux alentours du périmètre du PAP.....	17
Figure 15 : Extrait de la partie graphique du PAG en vigueur.....	18
Figure 16 : Extraits de la partie écrite du PAG en vigueur	19
Figure 17 : Extrait du schéma directeur God-NQ-02 « Ennert der Häertchen ».....	23
Figure 18 : Typologie des maisons individuelles.....	25
Figure 19 : Implantation des futures constructions dans le tissu bâti existant	26
Figure 20 : Gabarits et volumétrie des constructions projetées	26
Figure 21 : Localisation des espaces verts privés et espaces pouvant être scellées	27
Figure 22 : Localisation des aménagements publics.....	28
Figure 23 : Image d'illustration de la place dans la partie Nord	28
Figure 24 : Image d'illustration de l'aire de jeux située dans le parc en partie Sud	28
Figure 25 : Accès Sud depuis la rue du Village	29
Figure 26 : Accès Nord depuis la rue de Schiltzberg	29
Figure 27 : Entrée du parking souterrain sur la droite.....	29
Figure 28 : Localisation du stationnement privé et public	30
Figure 29 : Parcours de mobilité douce à l'intérieur du périmètre et connexions avec la trame existante.....	31
Figure 30 : couloir de transfert pour chauves-souris.....	32
Figure 31 : Vue aérienne du projet en 3D.....	32
Figure 32 : Concept paysager du PAP « Ennert der Häertchen »	33
Figure 33 : Extrait du plan des aménagements paysagers sur le parc	34
Figure 34 : Principe d'aménagement de la servitude urbanisation « intégration paysagère »	35
Figure 35 : Esquisse de principe du concept d'assainissement	36
Figure 36 : Extrait du plan d'assainissement au niveau des bassins de rétention.....	37
Figure 37 : Annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.....	38
Figure 38 : Délimitation du domaine public et du domaine privé	40
Figure 39 : Projet vue en plan (hors échelle)	41
Figure 40 : Projet vues en coupe AA et BB (hors échelle).....	42
Figure 41 : Projet vues en coupe CC, DD, EE et FF (hors échelle)	42
Figure 42 : Projet vues en coupe GG, HH, II, JJ et K (hors échelle)	42
Figure 43 : Axonométrie (hors échelle)	44
Figure 44 : Annexe II du RGD – Fiche de synthèse.....	45



ANNEXES

- Avis de la Cellule d'évaluation Réf. 19633/27C du 15.05.2023**
- Réclamation reçue lors de l'enquête publique**
- Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT) 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 / Plan de délimitation du PAP
- 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 schéma directeur et de la fiche technique
 -
- Certificat OAI**
- Mandats des propriétaires**
- Accord de principe AGE / Concept d'assainissement**
- Concept de mobilité**
- Etude de faisabilité Felgen**
- Etude environnementale Milvus**
- Plan de mesurage topographique**
- Version numérique de la partie graphique**



Projet		N° de référence (à remplir par le ministère)	19633/27C
initié par	Immobel Group S.A.	Date de l'avis du Ministre	11-mai-23
élaboré par	Luxplan SA	Date d'approbation ministérielle	

Situation géographique		Organisation territoriale	
Commune	Junglinster	CDA	<input checked="" type="checkbox"/>
Localité	Godbrange	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>
Lieu-dit	Ennert der Häertchen	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Maison des associations, Eglise, aires de jeux		

Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	27C/017/2017	Environnement	<input checked="" type="checkbox"/>
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1	Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha	
	Zone soumise à un PAP-NQ	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	30 m
	Servitude d'urbanisation - IP	Présence de biotope(s)	<input checked="" type="checkbox"/>
		Zone de bruit	<input type="checkbox"/>
		Voirie nationale (permission de voirie)	<input checked="" type="checkbox"/>
COS	minimum : - maximum : 0,30	Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
CUS	- 0,50	Sites et Monuments	<input type="checkbox"/>
CSS	- 0,50	Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
DL	- 20	Monument national	<input checked="" type="checkbox"/>
Emplacements de stationnement	- 2p/lgts	Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
CMU (ACDU 2004)	- -	Autres	
		ZPS provisoire	<input checked="" type="checkbox"/>

Terrain			
Surface brute	2,0370 ha	100,00 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	1,5224 ha	74,74 %	Taux de cession
			0,5146 ha
			25,26 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)	0,00 ha soit	0,00 m ²	0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)	0,24 ha soit	2 401,42 m ²	11,79 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)	0,02 ha soit	196,00 m ²	0,96 %
Surface destinée au stationnement public	0,02 ha soit	201,24 m ²	0,99 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,23 ha soit	2 347,46 m ²	11,52 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,00 ha soit	0,00 m ²	0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,51 ha soit	5 146,12 m ²	25,26 %
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,7556 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots
	49,63 %		48
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
			3,17 a.

Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	minimum : - maximum : 11 161 m ²	Nombre de logements de type	minimum : - maximum : 44
Emprise au sol	- 4 902 m ²	unifamilial	- -
Nombre de logements	- 44	bifamilial	- -
Densité de logements / hectare brut	- 22 u./ha	collectif (> 2 log/bât.)	- -
Personnes estimées / logement	- 2,50	Surf. / nombre de log. à coût modéré	1 676 -
Nombre d'habitants	- 110	Surface brute de bureaux maximale	- m ²
Surface de vente maximale	- m ²		

Axe(s) de desserte		Emplacements de stationnement	
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		
Route Nationale	- vh/j	publics	15
Chemin Repris	C.R. 130 5 096 vh/j	privés (min.)	82
Chemin communal	-	privés (max.)	82
		total (max.)	97
			-

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	0 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	8 000 m
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	685 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	338 m ²
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	862 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	650 m ²

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

HAB-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 PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 203,7 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" : DL minimum / maximum / 20 CUS minimum / maximum / 0,50 COS minimum / maximum / 0,30 CSS maximum / 0,50

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : 15 %
 c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG : 11 161 m²
 d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : 1 674 m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : 8,43 ares
 f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : 95,86 %
 g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : 10 185 m²
 h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG : 0 m²
 i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : 976 m²
 j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : 11 161 m²
 k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : 109,59 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) : DL minimum / maximum / 0,00 / 22,00 CUS minimum / maximum / 0,00 / 0,55 COS minimum / maximum / 0,00 / 0,33 CSS maximum / 0,55

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum	maximum
1	3,665 ares		1 u.		249 m ²		249	249 m ²	0 m ²		109 m ²	232 m ²
2	3,322 ares		1 u.		228 m ²		228	228 m ²	0 m ²		100 m ²	166 m ²
3	4,087 ares		1 u.		228 m ²		228	228 m ²	0 m ²		108 m ²	186 m ²
4	3,459 ares		1 u.		246 m ²		246	246 m ²	0 m ²		102 m ²	182 m ²
5	3,776 ares		1 u.		254 m ²		254	254 m ²	0 m ²		105 m ²	185 m ²
6	3,566 ares		1 u.		247 m ²		247	247 m ²	0 m ²		103 m ²	182 m ²
7	4,562 ares		1 u.		326 m ²		326	326 m ²	0 m ²		120 m ²	199 m ²
8	4,647 ares		1 u.		350 m ²		350	350 m ²	0 m ²		155 m ²	230 m ²
9	4,189 ares		1 u.		314 m ²		314	314 m ²	0 m ²		155 m ²	160 m ²
10	4,199 ares		1 u.		314 m ²		314	314 m ²	0 m ²		155 m ²	160 m ²
11	4,744 ares		1 u.		314 m ²		314	314 m ²	0 m ²		155 m ²	160 m ²
12	4,368 ares		1 u.		314 m ²		314	314 m ²	0 m ²		155 m ²	160 m ²
13	4,268 ares		1 u.		314 m ²		314	314 m ²	0 m ²		155 m ²	160 m ²
14	4,864 ares		1 u.		308 m ²		308	308 m ²	0 m ²		130 m ²	202 m ²
15	3,620 ares		1 u.		240 m ²		240	240 m ²	0 m ²		115 m ²	194 m ²
16	3,532 ares		1 u.		240 m ²		240	240 m ²	0 m ²		115 m ²	194 m ²
17	3,572 ares		1 u.		265 m ²		265	265 m ²	0 m ²		115 m ²	194 m ²
18	3,568 ares		1 u.		307 m ²		307	307 m ²	0 m ²		131 m ²	218 m ²
19	3,726 ares		1 u.		324 m ²		324	324 m ²	0 m ²		137 m ²	203 m ²
20	4,543 ares		1 u.		241 m ²		241	241 m ²	0 m ²		96 m ²	172 m ²
21	4,445 ares		1 u.		239 m ²		239	239 m ²	0 m ²		96 m ²	172 m ²
22	4,073 ares		1 u.		228 m ²		228	228 m ²	0 m ²		115 m ²	186 m ²
23	3,548 ares		1 u.		243 m ²		243	243 m ²	0 m ²		113 m ²	181 m ²
24	3,588 ares		1 u.		243 m ²		243	243 m ²	0 m ²		113 m ²	181 m ²
25	3,533 ares		1 u.		195 m ²		195	195 m ²	0 m ²		113 m ²	181 m ²
26	3,393 ares		1 u.		186 m ²		186	186 m ²	0 m ²		87 m ²	173 m ²
27	3,762 ares		1 u.		289 m ²		289	289 m ²	0 m ²		129 m ²	202 m ²
28	3,976 ares		1 u.		289 m ²		289	289 m ²	0 m ²		129 m ²	202 m ²
29	2,947 ares		1 u.		276 m ²		276	276 m ²	276 m ²		100 m ²	175 m ²
30	2,557 ares		1 u.		276 m ²		276	276 m ²	276 m ²		100 m ²	175 m ²
31	2,815 ares		1 u.		276 m ²		276	276 m ²	276 m ²		100 m ²	175 m ²
32	1,930 ares		1 u.		215 m ²		215	215 m ²	0 m ²		78 m ²	127 m ²
33	1,263 ares		1 u.		215 m ²		215	215 m ²	0 m ²		78 m ²	127 m ²
34	1,856 ares		1 u.		215 m ²		215	215 m ²	0 m ²		78 m ²	127 m ²
35	2,132 ares		1 u.		203 m ²		203	203 m ²	0 m ²		74 m ²	123 m ²
36	2,455 ares		1 u.		203 m ²		203	203 m ²	0 m ²		74 m ²	123 m ²
37	3,848 ares		1 u.		198 m ²		198	198 m ²	0 m ²		84 m ²	127 m ²
38	1,462 ares		1 u.		216 m ²		216	216 m ²	0 m ²		84 m ²	127 m ²
39	1,448 ares		1 u.		216 m ²		216	216 m ²	0 m ²		84 m ²	127 m ²
40	3,436 ares		1 u.		198 m ²		198	198 m ²	0 m ²		84 m ²	127 m ²
41	2,645 ares		1 u.		208 m ²		208	208 m ²	208 m ²		81 m ²	127 m ²
42	2,152 ares		1 u.		216 m ³		216	216 m ²	216 m ²		81 m ²	127 m ²
43	2,179 ares		1 u.		216 m ⁴		216	216 m ²	216 m ²		81 m ²	127 m ²
44	2,220 ares		1 u.		208 m ⁵		208	208 m ²	208 m ²		81 m ²	127 m ²
A	0,418 ares		0 u.		0 m ²		0	0 m ²	0 m ²		0 m ²	0 m ²
B	0,307 ares		0 u.		15 m ²		15	15 m ²	0 m ²		15 m ²	15 m ²
C	1,559 ares		0 u.		0 m ²		0	0 m ²	0 m ²		100 m ²	100 m ²
D	1,017 ares		0 u.		56 m ²		56	56 m ²	0 m ²		34 m ²	56 m ²
Total	151,24 ares	0 /	44 u.	0 /	11 161 m²	0 /	11 161	11 161 m²	1 676 m²	0 /	4 902 m²	7 556 m²

Coefficients résultants du projet de PAP : DL minimum / maximum / 0,000 / 21,600 CUS minimum / maximum / 0,000 / 0,548 COS minimum / maximum / 0,000 / 0,324 CSS maximum / 0,500 Log-abo minimum / 15,017 %

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

oui oui oui oui oui oui oui oui