



JUNGLINSTER

Point de l'ordre du jour :  
N° 05a)

## Extrait du Registre aux délibérations du Conseil Communal de Junglinster

Séance publique du 30 septembre 2016

**Date de l'annonce publique de la séance :** 23 septembre 2016

**Date de la convocation des conseillers :** 23 septembre 2016

**Présents :** Reltz, bourgmestre, Hagen et Breden, échevins ; Baum, Boden, Colling-Kahn, Degraux, Goebel, Kapp, Kmlotek, Schlintgen, Schlessler-Theis et Schroeder, conseillers;  
**Versall, secrétaire.**

**Absents et excusés :** néant.

**Objet :** **Projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général de Junglinster concernant des fonds sis à Junglinster, au lieu-dit « Laangwiss ».**

### **Le Conseil Communal,**

Vu le projet de modification ponctuelle du plan d'aménagement général de la commune concernant des fonds sis à Junglinster, au lieu-dit « Laangwiss » présenté par les autorités communales de Junglinster et élaboré par les bureaux Dewey Muller architectes et urbanistes et Zilmplän ;

Considérant que la modification du plan d'aménagement général vise un reclassement des parcelles inscrites au cadastre de la commune de Junglinster, section JB de Junglinster, au lieu-dit « Laangwiss » sous les numéros 1637/8552, 1638/8555, 1650/7918, 1627/7913, 1567/8595, 1554/8221, et 1554/8589 en zone ECO-c1 (zone d'activités économiques communale type 1) et des parcelles 1634/8547 et 1633/8544 en zone COM (zone commerciale) et 1656/7922, 1658/6680, 1658/5681 en zone de secteurs d'industrie légère d'une contenance globale d'environ 5,7 hectares; Considérant que la zone ECO-c1 est défini comme zone d'activités économiques communale type 1 et que la zone COM comme zone commerciale ;

Vu l'évaluation sur les incidences environnementales concernant cette modification ponctuelle élaboré par le bureau Luxplan ;

Vu le courrier du 08 juillet 2016 de Madame le Ministre de l'Environnement sous référence 86594/CL-mb ;

Vu la délibération du collège échevinal du 18 juillet 2016 portant estimation que la modification ponctuelle de la partie graphique du plan d'aménagement général plus amplement désignée ci-avant n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et qu'elle nécessite pas d'analyse plus approfondie dans le cadre d'un rapport sur les incidences environnementales ;

Attendu que le projet sous rubrique a été déposé à la maison communale ;

Vu la publication de l'avis au public concernant l'évaluation environnementale stratégique par voie d'affiches usuelles et la publication dans 4 quotidiens au Grand-Duché de Luxembourg ;

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 ;

Après en avoir délibéré conformément à la loi ;

**décide à l'unanimité des voix:**

De marquer son accord à la modification ponctuelle du plan d'aménagement général de Junglinster, partie écrite et graphique, comme suit :

#### **Partie écrite :**

**Art. 22bis Zones d'activités économiques communales type 1 - ECO-c1 (régime 2011)**

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités de commerce de gros, aux établissements à caractère artisanal, à l'industrie légère, aux équipements collectifs techniques ainsi qu'aux activités de transport et de logistique. Le commerce de détail est limité à 2.000 m<sup>2</sup> de surface de vente par immeuble bâti.

Les services administratifs ou professionnels sont limités à 3.500 m<sup>2</sup> de surface construite brute par immeuble bâti.

Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé que complémentairement à l'activité principale.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions.

Dans les nouveaux quartiers, les services administratifs ou professionnels et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute de la zone.

#### Degré d'utilisation du sol

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone d'activités économiques communales type 1 les valeurs maximales indiqués sur la partie graphique dans les représentations schématiques du degré d'utilisation du sol sont à respecter.

#### **Art. 22ter Zones commerciales - COM (régime 2011)**

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces qui, par leurs dimensions et leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.

#### Degré d'utilisation du sol

Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone commerciale les valeurs maximales indiqués sur la partie graphique dans les représentations schématiques du degré d'utilisation du sol sont à respecter.

#### **Art.27bis Terminologie du degré d'utilisation du sol**

Pour toutes les zones définies selon le Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, les définitions ci-dessous sont à appliquer pour le degré d'utilisation du sol.

#### **Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres. Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

#### **Coefficient d'occupation du sol [COS]**

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

#### **Coefficient de scellement du sol [CSS]**

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

#### **Densité de logement [DL]**

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

#### **Terrain à bâtir brut**

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

#### **Terrain à bâtir net**

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

#### **Surface construite brute**

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

#### **Surface non aménageable**

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

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

b. affectation des locaux : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m<sup>2</sup> ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

#### **Surface hors œuvre**

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents.

Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

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

#### **Surface d'emprise au sol**

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

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

#### **Surface scellée**

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

**Partie graphique :**

Le reclassement des parcelles 1637/8552, 1638/8555, 1650/7918, 1627/7913, 1567/8595, 1554/8221, et 1554/8589 en zone ECO-c1 (zone d'activités économiques communale type 1), des parcelles 1634/8547 et 1633/8544 en zone COM (zone commerciale) et des parcelles 1656/7922, 1658/6680, 1658/5681 en zone de secteurs d'industrie légère

Ainsi délibéré à Junglinster, date qu'en tête.

Suivent les signatures.

Pour expédition conforme.

Junglinster, le 30 septembre 2016.

le bourgmestre

le secrétaire

