

B.D.S. SA
10a, rue du Puits
L-2355 Luxembourg

Lotissement "Am Kaulege Feld" à Junglinster

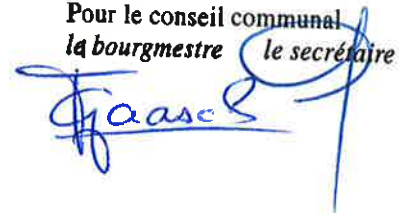
**RAPPORT JUSTIFICATIF
DU PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER**

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant
l'aménagement communal et le développement urbain

Vu et approuvé.
Junglinster, le

11 JUIL. 2008

Pour le conseil communal
la bourgmestre *le* secrétaire



1 juillet 2008

gilles kintzelé **A**rchitecte s.à r.l.

29, route d'Eschdorf
L-9650 Esch-sur-Sûre
kintzele@pt.lu

tel: 26 88 80-1
fax: 26.88.94 88
www.kintzele.lu

TABLE DES MATIERES

| | | |
|---------------|--|----------|
| ART. 1 | OBJET | 1 |
| ART. 2 | ELEMENTS CONSTITUTIFS | 1 |
| ART. 3 | CONTENU DE L'ANALYSE | 1 |
| 3.1 | Le site et son milieu environnant | 1 |
| 3.2 | Les principes résultant des lignes directrices d'aménagement du territoire | 2 |
| 3.2.1 | Les orientations du programme directeur d'aménagement du territoire et du PAG communal | 2 |
| 3.3 | Options d'aménagement retenues par le PAP | 3 |
| 3.3.1 | Environnement urbain et naturel | 3 |
| 3.3.2 | Structure de la population | 3 |
| 3.3.3 | Activités économiques | 3 |
| 3.3.4 | Mixité sociale | 3 |
| 3.3.5 | Patrimoine culturel | 3 |
| 3.3.6 | Réseaux de transport existants et projetés | 3 |
| 3.3.7 | Equipements collectifs techniques | 3 |
| 3.3.8 | Equipements scolaires et sportifs existants et projetés | 4 |
| 3.3.9 | Equipements collectifs sociaux | 4 |
| ART. 4 | ELEMENTS COMPLEMENTAIRES | 4 |
| 4.1. | Limites des fonds | 4 |
| 4.2. | Programmation urbaine des nouveaux quartiers et interface avec les quartiers voisins | 4 |

ABREVIATIONS

| | |
|------|---|
| CDA | Centre de développement et d'attraction |
| CR | Chemin repris |
| P&Ch | Administration des Ponts et Chaussées |
| PAG | Plan d'aménagement général |
| PAP | Plan d'aménagement particulier |
| PDAT | Programme directeur d'aménagement du territoire |
| RB | Règlement sur les bâtisses |



Art. 1 OBJET

Le présent rapport justificatif concerne le plan d'aménagement particulier (PAP) relatif au lotissement "Am Kaulege Feld" à Junglinster. Il expose de quelle manière et dans quelle mesure le PAP précise et met en oeuvre les options ou orientations du programme-directeur de l'aménagement du territoire et du PAG de la commune.

Art. 2 ELÉMENTS CONSTITUTIFS

Le rapport est établi conformément au Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan directeur et du rapport justificatif du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune. Les articles du présent rapport correspondent à ceux du Règlement.

Il comporte une analyse de la situation actuelle de la partie du territoire communal concerné, la motivation et la description précises du parti urbanistique retenu et l'évaluation des incidences éventuelles du projet sur l'ensemble du plan d'aménagement général (PAG) de la commune.

Un plan directeur sommaire est ajouté et qui prévoit une extension possible du côté nord-ouest. Néanmoins le propriétaire de la parcelle en question n'est actuellement pas disposé à participer au PAP en question.

Le rapport comporte tous les éléments à prendre en compte pour assurer l'intégration urbaine de cette parcelle dans le PAG de la commune (voir à ce sujet l'art. 4 du rapport - Eléments complémentaires).

Art. 3 CONTENU DE L'ANALYSE

3.1 Le site et son milieu environnant

Etat actuel

Le site est celui d'une ancienne exploitation de ferme. Les bâtiments existants ne sont de plus aucune utilité et seront démolis avant la mise en chantier de la parcelle. D'ailleurs la volumétrie actuelle ne s'intègre plus dans la typologie actuelle de la rue de la Montagne, qui est à ce jour quasiment complètement lotie avec des maisons et immeubles résidentiels d'habitation récents.

La topographie du terrain est qu'il monte d'abord pour retomber en fond de parcelle. Le PAP tient compte de la topographie.

Evaluation du site

Le site ne présente pas de particularité négative quant à l'orientation, la pente du terrain et la nature du sol. La portance du sol est a priori bonne.

A relever qu'une ligne électrique de moyenne tension est aérienne et est à mettre sous terre suivant les prescriptions Cegedel.

Diagnostic de ses potentialités et de ses contraintes

Le site se trouve à environ 500 m du centre de la localité de Junglinster. La localité abrite la mairie, l'église, les écoles, etc. Pour accéder aux écoles, la route nationale traversant la localité est à franchir. Il est cependant à souligner qu'un projet de réduction de trafic est en étude.

L'intégration du site dans les infrastructures d'approche de la commune exigera uniquement une prolongation des infrastructures sur la parcelle elle-même: adduction d'eau, évacuation des eaux usées, réseau téléphonique, télédistribution, basse tension et éclairage public. Aucun problème de dimensionnement des infrastructures communales existantes n'existe.

A noter encore ici qu'une ligne aérienne de moyenne tension passe sur la partie de fond de la zone du PAP. Celle-ci est à modifier et est à enterrer.

3.2 Les principes résultant des lignes directrices d'aménagement du territoire

3.2.1 Les orientations du programme directeur d'aménagement du territoire et du PAG communal

Structure de la population

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP. Néanmoins il est à souligner que le PAP prévoit une mixité de logement, et par conséquent également une mixité de population.

Situation socio-économique

Junglinster est une commune à fort développement et dispose d'un zoning important regroupant commerces et activités économiques.

L'incidence de ce PAP vis-à-vis de la situation socio-économique est peu significative.

Situation du foncier

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP. Il y a un propriétaire privé actuel et les immeubles seront revendus à des propriétaires privés.

Potentiel du développement urbain et rural

Le PAP projeté s'intègre parfaitement dans la structure urbanistique existante de la rue de la Montagne, qui est une zone d'habitation à l'intérieur du PAG de la commune.

Education, culture, culte et sport

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP.

Circulation routière et transports publics

La commune Junglinster est située à mi chemin entre Luxembourg et Echternach et à une quinzaine de km de chacune de ces localités.

Luxembourg-Ville est le centre le plus important pour les habitants de la commune. Les accès routiers sont faciles

D'autre part, Junglinster dispose d'un important réseau de transports publics desservi au parking central du village.

Réseaux d'infrastructure

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP. Les réseaux existants permettent sans problème la réalisation du PAP en question.

Environnement et espaces verts

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP.

Evaluation des plans et projets réglementaires

Le PAP complète la zone d'habitation moyenne densité du PAG existant

Evaluation des servitudes

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP.

Situation financière

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP.

3.3 Options d'aménagement retenues par le PAP**3.3.1 Environnement urbain et naturel**

Le projet s'intègre dans les lignes directrices établies par le PAG pour la localité de Junglinster.

Le projet se trouve dans une zone d'habitat existante à l'intérieur du tissu urbanisé de l'agglomération et complète le tissu existant. Le centre du village est proche et accessible sans difficulté. A noter néanmoins la traversée de la route principale pour accéder aux écoles et à la mairie.

3.3.2 Structure de la population

Les structures existantes de la localité supportent sans problèmes les nouveaux logements créés.

3.3.3 Activités économiques

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP.

3.3.4 Mixité sociale

Les dimensions et les types de logements prévus au PAP favorisent la mixité alors qu'autant des immeubles résidentiels, des maisons jumelées et des maisons d'habitation unifamiliales sont prévus.

3.3.5 Patrimoine culturel

Néant.

3.3.6 Réseaux de transport existants et projetés

Néant.

3.3.7 Equipements collectifs techniques

Aucun problème de raccordement aux infrastructures existantes ne se présente.

3.3.8 Equipements scolaires et sportifs existants et projetés

La commune a rénové et amélioré d'une manière significative son infrastructure scolaire récemment de sorte qu'il n'y a aucun impact négatif.

3.3.9 Equipements collectifs sociaux

Sans incidence significative dans le cadre de ce PAP.

Art. 4 ELÉMENTS COMPLÉMENTAIRES

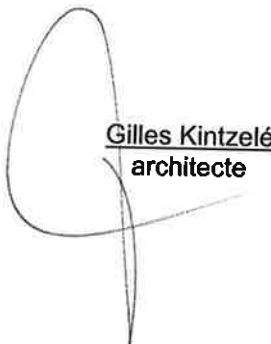
4.1. Limites des fonds

Le PAP borde la limite du PAG actuel sur son fond. Une extension du périmètre au delà de la limite du PAG peut être envisagée éventuellement du côté nord-ouest.

4.2. Programmation urbaine des nouveaux quartiers et interface avec les quartiers voisins

La parcelle objet du PAP s'intègre parfaitement dans le quartier existant.

Etabli à Esch-sur-Sûre, le 1^{er} juillet 2008


Gilles Kintzelé
architecte