

PAP NQ « RUE DU CIMETIÈRE »

Annexe au Rapport Justificatif

Décrivant les adaptations à la suite de l'avis de la Cellule d'Evaluation réf. 19943/27C du 20 août 2024.



Commune de Junglinster Rue du Cimetière L- 6171 Godbrange

Luxembourg, le 14 octobre 2024.

Maître d'ouvrage

Monsieur et Madame Camille WURTH-IRRTHUM
14, rue du Cimetière
L- 6171 Godbrange

Maîtrise d'œuvre



98, rue du Grünewald • L-1912 LUXEMBOURG
Tél.: (+352) 48 44 08 • Fax: (+352) 40 02 66
E-mail: kneip@kneip-ing.lu

danielle gherardi bureau d'architecte



14 um beschelchen
L 7670 reuland
83 76 40 . 621 27 95 21

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
ADAPTATIONS SUITE A L'AVIS DE LA CELLULE D'EVALUATION	3
1.1 CONFORMITÉ AU PAG.....	3
a) Article 2.2 de la partie écrite.....	3
b) Article 1.1 de la partie écrite	4
1.2 CONFORMITÉ AU PAG A L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004	4
1.3 CONFORMITÉ AU PAG AU RGD DU 8 MARS 2017	7
1.4 DIVERS	8

ADAPTATIONS SUITE A L'AVIS DE LA CELLULE D'EVALUATION

1.1 CONFORMITÉ AU PAG

a) Article 2.2 de la partie écrite

<ul style="list-style-type: none">• Le projet d'aménagement particulier [PAP] est non conforme au plan d'aménagement général [PAG] tel qu'en vigueur.
<ul style="list-style-type: none">- En effet, la cellule constate que l'article 2.2 de la partie écrite du PAP autorise des activités autres que le logement sur 30% (=296,4m²) de la SCB du lot 1 et sur 10% (=163,3m²) de la SCB des lots 2 à 6 ce qui vaut à un total de <u>459,7m²</u>. Or, l'article 3 « zone d'habitation 1 [HAB-1] » du PAG dispose que pour tout plan d'aménagement particulier en HAB-1, 90% la surface construite brute du projet est à dédier au logement. En tenant compte des surfaces renseignées sur la partie graphique, il en résulte qu'au grand maximum 262,1m² (=10% de la SCB du projet) peuvent être dédiées à des fonctions autres que de l'habitat pour l'ensemble du projet. De plus, il n'appartient pas aux voisins de s'entendre sur des règles urbanistiques. En effet, une telle disposition rend les fonctions admissibles sur un lot dépendante des fonctions exploitées par un tiers et génère de ce fait une certaine insécurité juridique. Dès lors l'article 2.2 qui a trait au mode d'utilisation du sol, est à rectifier. Il est recommandé d'attribuer la surface dédiée à des fonctions autres que le logement au lot 1 (pour le commerce) et d'exprimer la surface pouvant être dédiée à ces fonctions en m² et non en %, pour ne pas rendre cette surface dépendante de la surface construite brute.

Figure 1: Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

L'article 2.2 de la partie écrite du PAP « Rue du Cimetière » a été corrigé :

Pour le lot 1, les activités commerciales et de profession libérale sont autorisées à condition que la surface construite brute de ces activités ne dépasse pas 220 m².

Pour le lot 2 sont autorisées les activités de profession libérale à condition que les locaux professionnels soient situés à l'intérieur du bâtiment principal et à condition que la surface construite brute de ces activités ne dépasse pas 10 % de la surface construite brute tout en ne dépassant pas 40 m² bruts

Pour les lots 3 à 6 les activités de profession libérale ne sont pas autorisées.

La surface totale dédiée au logement est par conséquent supérieure ou égale à 90% de la SCB du projet. Le PAP est donc conforme au PAG.

b) Article 1.1 de la partie écrite

- **Par ailleurs, l'article 1.1 de la partie écrite du PAP stipule que « la partie graphique prime sur la partie écrite ». Or, cette disposition est contraire à l'article 29 de la loi ACDU du 19 juillet 2004, qui stipule que la partie écrite et la partie graphique se complètent réciproquement. Toute superposition est donc à exclure et la troisième phrase de l'article 1.1 est à supprimer.**

Figure 2 : Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

L'article 1.1 de la partie écrite du PAP « Rue du Cimetière » a été adapté et la 3^e phrase a été supprimée.

1.2 CONFORMITÉ AU PAG A L'ARTICLE 2 DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004

b.1) Les cages d'ascenseur

b.1 Les cages d'ascenseur

La cellule relève que la partie écrite autorise les cages d'ascenseurs en toiture à condition de ne pas dépasser le niveau du faîte. (cf. article 3.1.3 de la partie écrite)

Afin de réduire la présence visuelle de cet élément technique, il est avisé de n'autoriser le dépassement de cet élément que dans les versants postérieurs des toitures et d'imposer une distance par rapport aux pignons des constructions principales de $\pm 1m$.

Figure 3 : Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

L'article 3.1.3 de la partie écrite du PAP « Rue du Cimetière » a été adapté.

Les cages d'ascenseur sont autorisées en toiture à condition de ne pas dépasser le niveau du faîte.

Remplacé par :

Le dépassement des cages d'ascenseur est autorisé dans le versant postérieur à condition de ne pas dépasser le niveau du faîte. La distance minimale au pignon de 1 m minimum est à respecter.

b.2) Les Murs de soutènement

b.2 Les murs de soutènement

Bien qu'il soit compréhensible que des murs de soutènement en béton soient nécessaires par endroits, il est avisé de réglementer leur apparence.

Ceci est particulièrement important si, lors du réaménagement du chemin passant entre les lots 1 et 2 en voie de desserte, un nouveau mur est aménagé le long de la limite sud-est du lot 2. En effet, ce mur aura un impact non-négligeable sur la qualité de l'espace-rue, du fait de sa longueur et son emplacement. Pour cette raison, son apparence doit être sobre et discrète.

Ainsi, il est recommandé de ne pas autoriser le béton vu, mais (idéalement) d'habiller le voile en béton à l'aide d'une finition qualitative, tel qu'un enduit minéral de couleur sobre (suivant la palette de couleurs à définir cf. contribution INPA) ou éventuellement de conférer une texture à la surface du béton à l'aide d'un coffrage (cf. référence). Il est recommandé de n'autoriser qu'un seul type de finition pour les murs en béton.

Figure 4 : Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

L'article 3.4.4 de la partie écrite du PAP « Rue du Cimetière » a été adapté.

~~Pour les murs de soutènement, l'utilisation de gabions remplis de pierres naturelles ou de blocs de pierres est préconisée. Le remplissage de gabions en verre est interdit.~~

~~Les murs de soutènement en béton vu sont permis si les calculs statiques l'exigent.~~

Remplacé par :

Pour la construction de murs de soutènement sont autorisés les gabions remplis de pierres naturelles ou de blocs de pierres, les murs en pierres sèches équarries, les palissades et éléments en L préfabriqués de teinte naturelle, chaude et claire.

Le remplissage de gabions toute autre matière est interdit.

Les murs de soutènement en béton vu sont permis si les calculs statiques l'exigent et à condition de conférer une texture à la surface du béton à l'aide d'un coffrage.

b.3) Les revêtements des reculs antérieurs

b.3 Le revêtement des reculs antérieurs

La cellule salue le fait que l'espace public carrossable soit revêtu par des pavés de couleur « naturelle et claire » et suggère de prescrire le même type de revêtement pour les surfaces scellées privés des reculs antérieurs.

Figure 5 : Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

L'article 3.4.1 de la partie écrite du PAP « Rue du Cimetière » a été complété :

Les surfaces scellées des reculs antérieurs sont à revêtir par un pavé de couleur naturelle et claire.

1.3 CONFORMITÉ AU PAG AU RGD DU 8 MARS 2017

Partie écrite

- Afin d'alléger la partie écrite, il est suggéré de supprimer l'article 1.2 et 1.3 de la partie écrite et de joindre ces informations au rapport justificatif. En effet, le cadre légal et réglementaire est d'applications d'office.
- Toutes les références aux parcelles cadastrales actuellement existantes ou aux propriétaires y relatifs sont à supprimer.
- La première phrase de l'article 2.3 est une explication/information qui est à supprimer de la partie écrite. La partie écrite est un document à caractère réglementaire.
- Afin d'alléger la partie écrite et d'en améliorer la lisibilité, il importe de supprimer tout renvoi à la partie graphique. Ainsi, il importe de supprimer la seconde phrase de l'article 2.3, la première phrase de l'article 2.4, l'article 2.5.1 et la première phrase de l'article 3.4.1.
- De manière générale, il y a lieu de limiter le texte réglementaire à des dispositions claires et précises, ainsi qu'éviter les termes vagues. Il importe de supprimer ou de reformuler le second paragraphe de l'article 2.5.2, la seconde phrase de l'article 3.4.1, le terme « recommandé » du troisième paragraphe de l'article 3.4.3, le terme « préconisé » de l'article 3.4.4. et la seconde phrase du troisième paragraphe de l'article 4.2.2.
- A l'article 3.1.1, le terme « toiture à deux pentes » est à remplacer par « toiture à deux versants » (cf. définition RGD).
- A l'article 3.2.3, il importe de supprimer la référence au nuancier de *marque* « robin terre & tradition » est d'inclure une sélection de teintes admissible dans la partie écrite du PAP (pex. les teintes de la « Palette des teintes de façade » de la partie écrite du PAG)
- A l'article 3.4.6, il importe de supprimer « conformément aux prescriptions de l'administration de la gestion de l'eau ». En effet, la partie écrite ne doit pas faire référence à des prescriptions externes.
- Aux articles 3.4.7 et 3.5.1, il importe de supprimer la dernière phrase qui constitue un renvoi à un document externe. De plus, le guide « Leitfaden Gutes Licht » n'est pas un document à caractère réglementaire. Si nécessaire, il importe de recopier certains passages dans la partie écrite tout en veillant à ne pas être trop contraignant ou d'utiliser des termes vagues.
- Le cadre réglementaire du PAP dépassé, les trois premiers points du paragraphe « les revêtements de sol » de l'article 3.5.1 sont à supprimer. Il n'appartient pas au PAP de réglementer la circulation et la sécurité sur les voies publiques.

Figure 5 : Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

Les articles 1.2, 1.3, 1.4, 2.3, 2.4 (devient l'article 2.3), 2.5.1, 3.4.1, 2.5.2 (devient l'article 2.4.1), 3.2.3, 3.4.6, 3.4.7, 3.5.1 de la partie écrite du PAP « Rue du Cimetière » ont été adaptés respectivement supprimés.

Rapport justificatif

L'annexe II « Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier *nouveau quartier* » renseigne une surface de vente maximale égale à 1 500m². Cette erreur matérielle est à rectifier.

Figure 6 : Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

L'annexe 2 (fiche de synthèse) a été corrigée.

1.4 DIVERS

INPA

2) Institut national pour le patrimoine architectural

Il est salué que l'ensemble bâti existant sur le lot 1 sera sauvegardé dans le cadre de ce PAP.

Concernant le lot 1, il est recommandé :

- d'autoriser les lucarnes uniquement pour le corps de logis historique. Pour les autres corps de bâtiments (anciennes annexes agricoles), il est recommandé d'avoir recours à des fenêtres de toit rampantes.
- de n'autoriser les balcons que pour la façade nord-est, bien qu'il soit plutôt recommandé d'y renoncer.

De manière générale, l'INPA recommande :

- l'utilisation des ardoises naturelles pour les « toitures à deux pentes ». Les ardoises solaires « photovoltaïques » plates sont à écarter.
- de reprendre la « Palette des teintes de façade » de la partie écrite du PAG (Annexe II) pour la partie écrite de ce PAP NQ.
- d'interdire l'aménagement de jardins rocheux/minéraux.
- de ne pas privilégier les gabions pour les murets.

Figure 7 : Extrait de l'avis de la Cellule d'Evaluation, réf. : 19943/27C du 20 août 2024

L'article 3.1.3 a été reformulé suivant la recommandation de l'INPA, concernant les lucarnes et les fenêtres rampantes.

L'article 3.2.2 a été reformulé suivant la recommandation de l'INPA, concernant les balcons.

L'article 3.1.2 concernant les ardoises photovoltaïques est maintenu pour des raisons de durabilité et d'écologie.

L'article 3.2.3 a été reformulé suivant la recommandation de l'INPA, concernant les teintes de façade.

L'article 3.4.2 interdit déjà l'aménagement de jardins rocheux/minéraux.

L'article 3.4.4 a été reformulé suivant la recommandation de l'INPA, en supprimant les termes « privilégier » et « préconiser ».

PAP NQ « RUE DU CIMETIÈRE »

Rapport justificatif



Commune de Junglinster Rue du Cimetière L- 6171 Godbrange

Luxembourg, le 3 juillet 2024.

Modifié le 14 octobre 2024 suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation 19943/27C du 20 août 2024.

Modifié le 15 novembre 2024 suite à l'avis de l'AC Junglinster.

Maître d'ouvrage

Monsieur et Madame Camille WURTH-IRRTHUM
14, rue du Cimetière
L- 6171 Godbrange

Maîtrise d'œuvre



98, rue du Grünwald • L-1912 LUXEMBOURG
Tél.: (+352) 48 44 08 • Fax: (+352) 40 02 66
E-mail: kneip@kneip-ing.lu

danielle gherardi bureau d'architecte



14 um beschelchen
L 7670 reuland
83 76 40 . 621 27 95 21

TABLE DES MATIÈRES

	TABLE DES MATIÈRES	2
	1 INTRODUCTION ET CONTEXTE ENVIRONNANT	3
1.1	PORTÉE JURIDIQUE.....	3
1.2	CLASSEMENT SELON PAG.....	3
1.3	LOCALISATION	4
1.3.1	Localisation territoriale du site	4
1.3.2	Situation foncière.....	6
1.4	DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE	8
1.5	TOPOGRAPHIE, VÉGÉTATION ET ENVIRONNEMENT BÂTI	16
1.5.1	Topographie.....	16
1.5.2	Végétation et faune	17
1.5.3	Environnement bâti.....	17
1.6	ARCHÉOLOGIE	22
	Dans l'évaluation du INRA du 21 avril 2022 on lit qu'en vue de l'évaluation des incidences des travaux planifiés sur le patrimoine archéologique ledit projet bénéficie d'une levée de contrainte archéologique.	22
1.7	ACCESSIBILITÉ.....	23
1.7.1	Réseau routier.....	23
1.7.2	Transports en commun	24
1.7.3	Mobilité douce.....	25
1.8	EQUIPEMENTS PUBLICS.....	26
1.9	ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE ET MÉDICAL	27
	2 CADRE LEGAL.....	28
2.1	EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	28
2.2	PARTIE ECRITE DU PAG.....	29
	CHAPITRE IV LES ZONES SUPERPOSÉES	30
2.3	SCHÉMA DIRECTEUR.....	38
	3 CONCEPT URBANISTIQUE	39
3.1	DESCRIPTION DU PAP ET CONFORMITÉ DU PAP AUX VALEURS DU PAG	39
3.1.1	Contraintes réglementaires.....	39
3.1.2	Description du PAP	40
3.1.3	Population.....	43
3.1.4	Environnement.....	43
3.1.5	Stationnement privé	43
3.1.6	Aires de verdure privées / plantations.....	43
3.2	AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	43
3.2.1	Cession de fonds	44
3.2.2	Concept de mobilité - Accessibilité et mobilité motorisée et douce	45
3.2.3	Aires de verdure et de jeux publiques	47
3.3	CONCEPT D'ASSAINISSEMENT	48
3.3.1	Situation actuelle.....	48
3.3.2	Situation projetée.....	48
3.4	RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX ET CONCEPT ÉNERGÉTIQUE	49
3.4.1	Electricité.....	49
3.4.2	Eau potable.....	49
3.4.3	Communication	49
3.4.4	Concept énergétique.....	49
	4 LISTE DES ANNEXES.....	50

1 INTRODUCTION ET CONTEXTE ENVIRONNANT

1.1 PORTÉE JURIDIQUE

Le présent rapport justificatif constitue le volet explicatif du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Rue du Cimetière » élaboré par le Bureau KNEIP, Ingénieurs-Conseils Sàrl en collaboration avec le bureau d'architecte Danielle GHERARDI Sàrl pour le compte de Monsieur et Madame Camille WURTH-IRRTHUM, conformément :

- A 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 d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Le Plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Junglinster actuellement en vigueur.
- La loi modifiée du 17 avril 2018 concernant l'aménagement du territoire.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la partie écrite, respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG, respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du Règlement sur les Bâtisses de la commune de Junglinster, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

1.2 CLASSEMENT SELON PAG

Selon le PAG de la commune de Junglinster, les terrains concernés par le présent PAP sont dénommés PAP NQ « Rue du Cimetière » et doivent faire l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ». Tous les fonds se situent en zone d'habitation HAB-1 et sont superposés d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' (PAP NQ) ».

Le rapport justificatif expose de quelles manières et dans quelles mesures le PAP exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur dans la commune de Junglinster.

1.3 LOCALISATION

1.3.1 Localisation territoriale du site

Le PAP NQ « Rue du Cimetière » s'implante à Godbrange, village situé dans l'Est du Luxembourg et faisant partie de la commune de Junglinster.

La commune de Junglinster fait partie du canton de Grevenmacher et comprend les 12 localités:

- Altlinster
- Beidweiler
- Blumenthal
- Bourglinster
- Eisenborn
- Eschweiler
- Godbrange
- Gonderange
- Graulinster
- Imbringen
- Junglinster
- Rodembourg

La superficie de la commune de Junglinster est de 55,38 km².
Sa population était de 8.622 habitants au 23 janvier 2023.

La densité de la population de la commune étudiée est de 155,69 habitants/ km².

Junglinster est déclaré « Centre de développement et d'attraction » (CDA) et commune prioritaire. Par sa proximité avec la Ville de Luxembourg, Junglinster est classé « secteur en expansion / zone de poussée urbaine »¹.

Le terrain se situe à la sortie nord du village vers les champs et le cimetière de Godbrange.
Il se situe à proximité du noyau du village.

Godbrange est un village à caractère rural. La fonction de logement est prépondérante dans la localité. Le village a 609 habitants actuellement. L'élaboration du PAP permet une densification de l'existant de l'ordre de 11 personnes par rapport à l'existant.

Il se situe, suivant le PAG actuellement en vigueur, en zone d'habitation 1 (HAB-1) superposée:

- D'une « zone d'aménagement particulier « nouveau quartier » » (PAP-NQ) orientée par le schéma directeur « GOD-NQ-04 – rue du cimetière ».
- Dans la partie sud longeant la rue du Cimetière d'une zone « secteur protégé de type « environnement construit »
- D'un élément protégé d'intérêt communal « alignement d'une construction existante à préserver »

Au nord le terrain est adjacent à la « zone verte ».

¹ Étude préparatoire – Section 1 – Analyse de la situation existante, AC Junglinster 2017

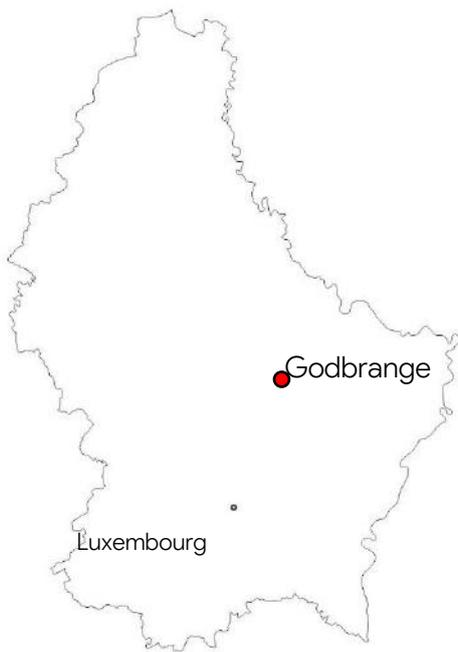


Figure 1 : Situation de Godbrange au GD de Luxembourg
Source : Bureau d'architecte Danielle Gherardi Saràl



Figure 2 : Situation du PAP dans la localité de Godbrange
Source : Bureau d'architecte Danielle Gherardi Saràl

L'initiateur, la famille Camille WURTH-IRRTHUM, dispose des mandats de 100% des propriétaires qui disposent ensemble de 100% des terrains concernés.

Annexes:

Mandat de la famille Camille WURTH-IRRTHUM

Extrait cadastral 1/2500 et relevé parcellaire, Administration du cadastre et de la topographie

Mesurage N° 1740, Geocad Sàrl

1.4 DOCUMENTATION PHOTOGRAPHIQUE



Figure 4 : Localisation des prises de vues

Source: Geoportail Orthophoto 2022 / Bureau d'architecte Danielle Gherardi Sàrl



Vue 1



Vue 2



Vue 3



Vue 4



Vue 5



Vue 6



Vue 7



Vue 8



Vue 9



Vue 10



Vue 11



Vue 12



Vue 13



Vue 14

1.5 TOPOGRAPHIE, VÉGÉTATION ET ENVIRONNEMENT BÂTI

1.5.1 Topographie

Le levé topographique a été réalisé par le bureau Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl.

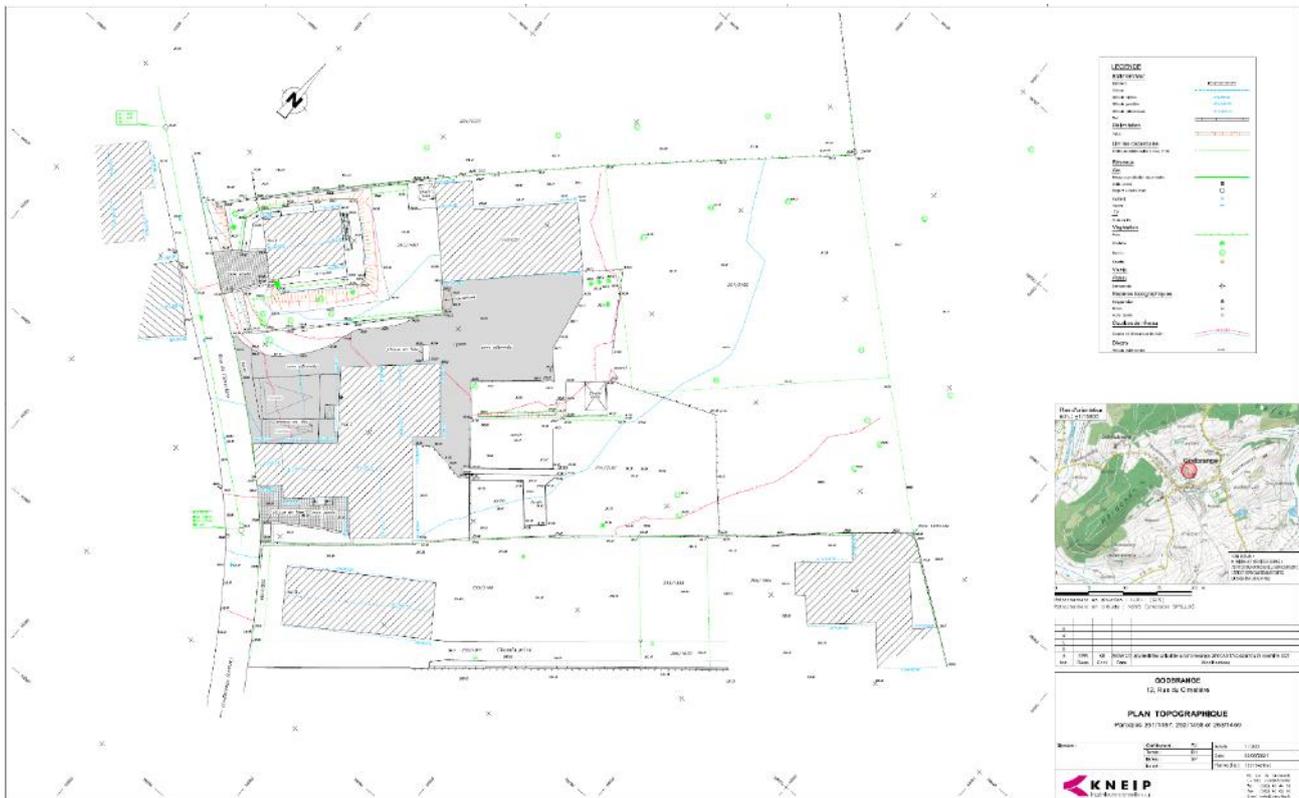


Figure 5 : Plan levé topographique N° 13979-01a
Source : Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl

Le terrain présente une pente plus au moins régulière de 3,5 % dans sa partie nord, et de 10,0% dans sa partie sud au niveau de la rue de desserte.

Le point le plus haut du terrain naturel se trouve au centre du PAP.

Le terrain du lot 2 a été remodelé dans le passé de manière qu'on retrouve le point le plus haut remodelé au niveau de la terrasse du bâtiment implanté sur le lot 2.

La desserte au projet se fait par la rue du Cimetière.

1.5.2 Végétation et faune

Le terrain nord du PAP est occupé par un champ vert avec quelques arbres.

D'après les informations de l'évaluation environnementale stratégique effectuée dans le cadre de la refonte du PAG, les fonds du projet sont susceptibles de constituer un habitat d'espèces du Milan royal (« *Milvus milvus L.* ») et des espèces de chauves-souris du Grand Murin, ainsi que de la Sérotine commune, selon les dispositions de l'article 17 de la loi sur la protection de la nature et des ressources naturelles.

Une étude de terrain avifaunistique et chiroptérologique est en cours par Enviro-Services International Sàrl afin de déterminer le statut des fonds.

1.5.3 Environnement bâti

Le tissu bâti du village est de type traditionnel villageois, à savoir un mélange d'habitations et de fermes.



Photo : Montée rue du Cimetière vers le PAP

Dans la partie sud du terrain longeant la rue du Cimetière, deux bâtiments d'habitation sont existants et destinés à être maintenus.

Ils s'inscrivent dans le bâti existant de la rue du Cimetière qui est de caractère rural. A droite du PAP deux nouvelles constructions aux volumes simples viennent d'être construites.



Une autre ferme à configuration similaire au N° 12, se trouve à proximité du PAP.



Maison N° 12, rue du Cimetière (Lot 1)

Une ferme en forme de T est implantée au N° 12 de la rue du Cimetière, composée d'un corps de logis avec annexes agricoles aux volumétries classiques. L'ensemble présente une valeur notable pour la qualité de l'espace-rue. Le PAP prévoit une conservation des bâtiments, de leurs gabarits, formes de toiture et rythme des pleins et des vides.

L'ensemble est en cours de rénovation. Un commerce de vins et aliments fins est installé dans l'annexe agricole gauche et est exploité par la famille habitant la maison.

L'annexe agricole arrière est en cours de transformation et est intégrée dans le logement du corps de logis principal.







L'annexe agricole septentrionale, côté postérieur, est sans grande valeur architecturale et/ou historique et ne mérite pas d'être préservée.

Annexes:

Plan topographique N° 13979-01a, Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl

1.6 ARCHÉOLOGIE

Dans l'évaluation du INRA du 21 avril 2022 on lit qu'en vue de l'évaluation des incidences des travaux planifiés sur le patrimoine archéologique ledit projet bénéficie d'une levée de contrainte archéologique.

Annexes:

Avis CNRA du 21/04/2022.

1.7 ACCESSIBILITÉ

1.7.1 Réseau routier

La commune de Junglinster et notamment la localité de Godbrange est traversée par les chemins repris **CR 129**, « Rue de Heffingen », qui relie Godbrange à Beidweiler en passant par Junglinster, Rodenbourg et Eschweiler.

Godbrange est également traversé par le CR130 et 130B, « Rue du Village » et « Rue de Schiltzberg », qui relie Bourglinster au Schiltzberg en passant par Godbrange.

Junglinster se situe au nord-est de la Ville de Luxembourg.

Il se situe à 4 km du CDA Junglinster, à 23 km pôle Nordstaad, à 20 km Luxembourg ville, et à 14 km Mersch.

Le terrain est desservi par la rue du Cimetière, qui est une route communale, voie subordonnée et perpendiculaire au chemin repris CR 130B.

Le terrain se trouve à < 5 km de la N11 menant de Luxembourg à Echternach.

Le terrain se trouve à < 10 km de la N7 menant de Luxembourg à Weiswampach.

Le terrain se trouve à < 130 m CR 130B et à 450 m du CR 129.



Figure 6 : Réseau routier

Source : Administration du Cadastre et de la Topographie / Bureau d'architecte Danielle Gherardi Sàrl

1.7.2 Transports en commun

Il y a deux arrêts de bus à proximité immédiate.

La zone PAP Rue du Cimetière est située

- À 190 m à pied de l'arrêt de bus « Godbrange – Bei der Kiirch»
- À 400 m à pied de l'arrêt de bus « Godbrange – Op der Haerdchen »

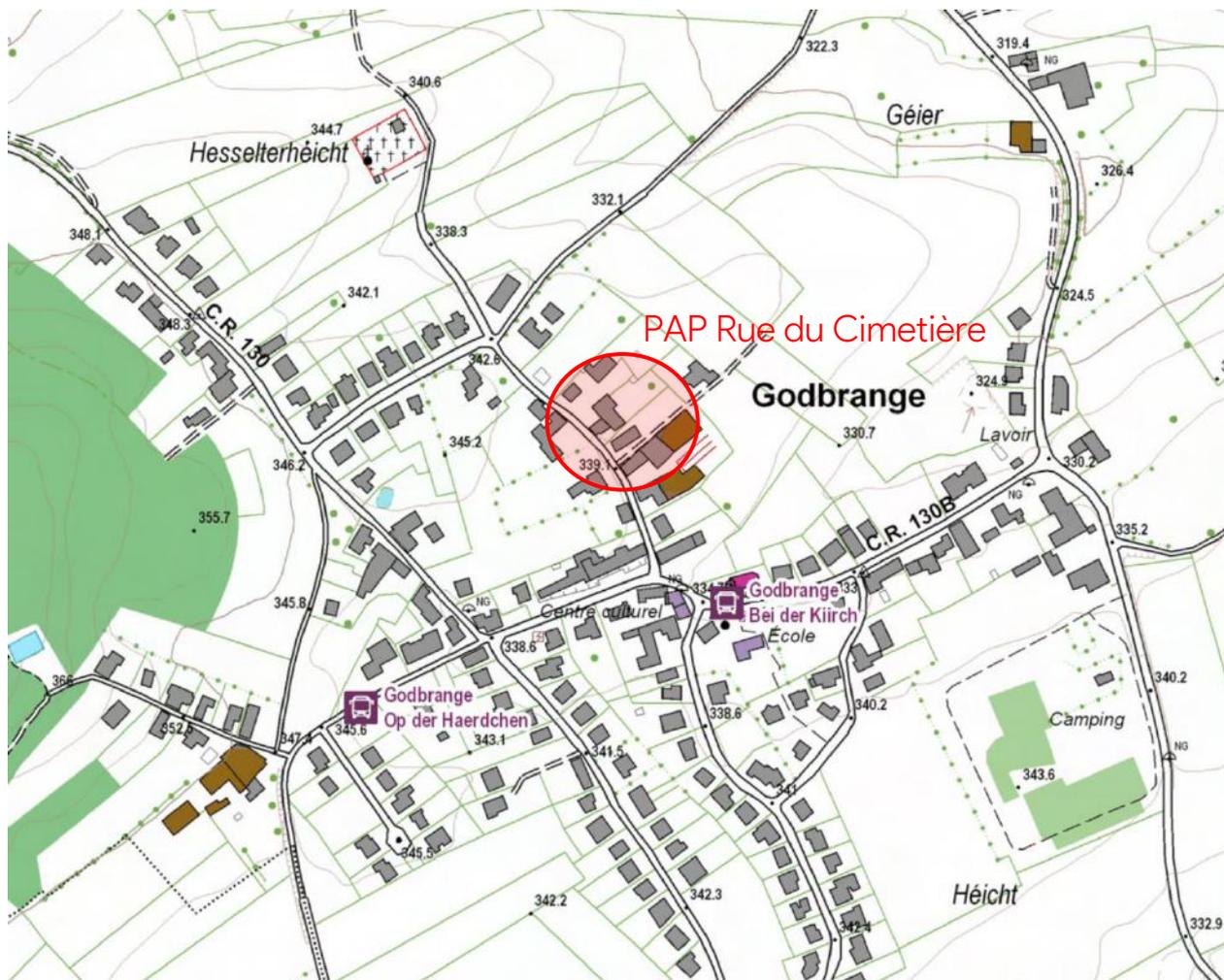


Figure 7: Arrêts de bus

Source : Administration du Cadastre et de la Topographie / Bureau d'architecte Danielle Gherardi Sàrl

La desserte par le réseau national des transports en commun est assurée par :

- La **ligne d'autobus 221** Junglinster au Kirchberg par Niederanven et Dommeldange.
- Diverses **lignes d'autobus scolaire** desservant autant les lycées de proximité ainsi que l'école fondamentale de Junglinster.

La gare la plus proche est celle de Mersch à 14 km.

1.7.3 Mobilité douce

La zone PAP « Rue du Cimetière » est située à 1600 m à la piste cyclable de l'Ernz Blanche PC 5 de Junglinster – Reisdorf.

Junglinster dispose de plus de 250 km de réseau pédestre répartis sur 27 sentiers pédestres distance, dont des circuits le long du château de Bourglinster ou des rochers du Mullerthal.

1.8 EQUIPEMENTS PUBLICS

Godbrange d'un lieu de culte (église catholique) ainsi que de deux centres culturels.

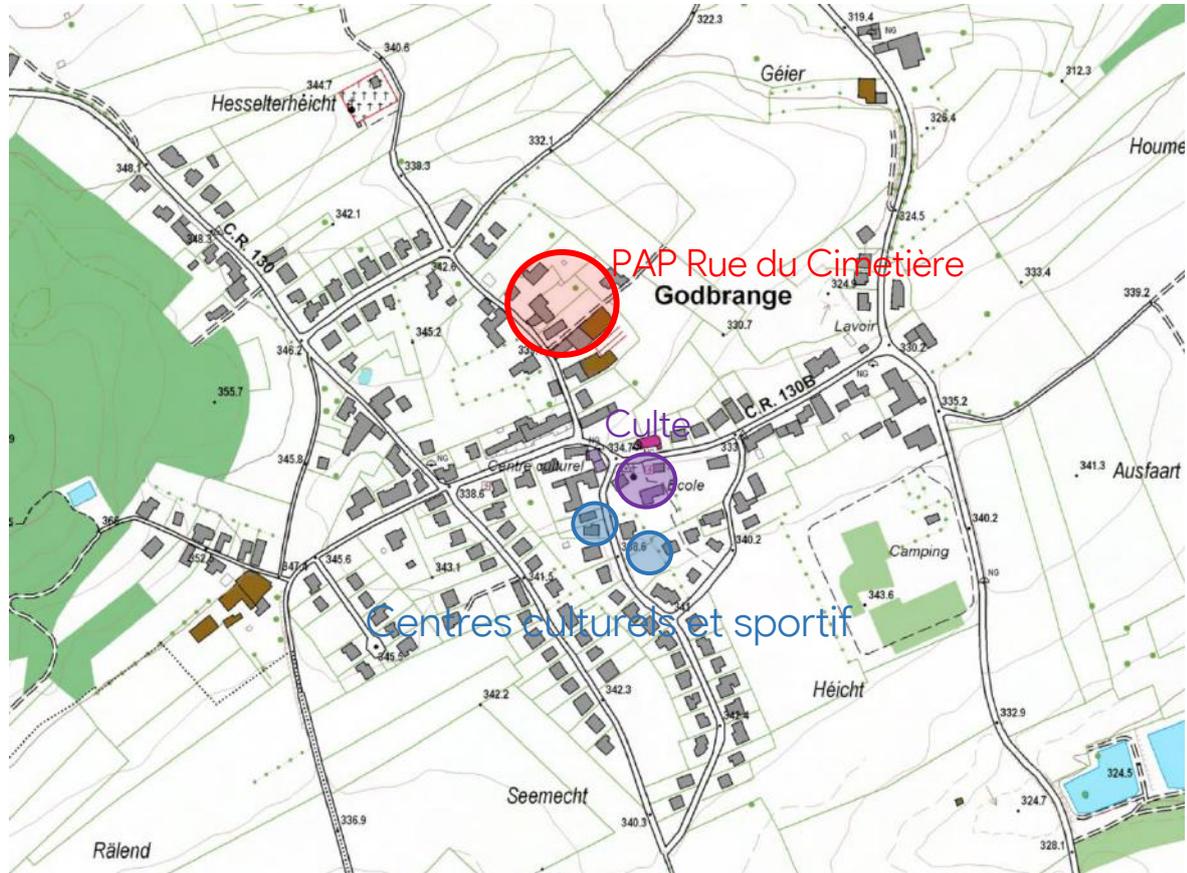


Figure 8 : Services et équipements publics

Source : Administration du Cadastre et de la Topographie / Bureau d'architecte Danielle Gherardi Sàrl

Junglinster dispose :

- d'une école précoce, préscolaire et fondamentale
- d'un lycée qui propose un enseignement classique et général, de formation professionnelle et de l'enseignement européen (Lënster Lycée)
- d'une maison relais avec crèche
- de divers services publics, dont un centre sportif et culturel (dont une piscine, des terrains de tennis) et un lieu de culte (église catholique).

Un service de bus scolaire dessert l'ensemble de la commune.

1.9 ENVIRONNEMENT SOCIO-ÉCONOMIQUE ET MÉDICAL

Il n'y a pas de commerces de première nécessité et de proximité ni de banques dans la localité de Godbrange. Ils sont situés à Junglinster.

Les médecins, une pharmacie, laboratoires et coiffeurs les plus proches se trouvent à Junglinster.

Un service d'aide à domicile est proposé sur le territoire de la commune.

Les hôpitaux les plus proches sont l'Hôpital Kirchberg (Hôpitaux Robert Schuman) et le Centre Hospitalier du Nord d'Ettelbruck.

2.2 PARTIE ECRITE DU PAG

Suivant le PAG de la commune de Junglinster, la zone d'habitation HAB-1 est définie comme suit :
(Extraits de la partie écrite du PAG – janvier 2018 établi par DEWEY MULLER Partnerschaft mbB
Architekten Stadtplaner et Zimplan s.à r.l.)

Titre II Zonage

Chapitre I Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant la zone d'habitation 1 – Krémerech / Jung-NQ-10 - la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum.

[...]

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.

[...]

Chapitre IV Les zones superposées

Art. 22 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

Les secteurs et éléments protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

Ces secteurs et éléments sont soumis à des servitudes spéciales de sauvegarde et de protection. Les secteurs protégés de type « environnement construit » sont marqués dans la partie graphique du PAG de la surimpression «C».

Les éléments protégés d'intérêt communal, situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit », à savoir les « constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », le « gabarit d'une construction existante à préserver » et « l'alignement d'une construction existante à préserver », sont indiqués dans la partie graphique du « PAG ».

(1) Servitudes spéciales dans les secteurs protégés de type « environnement construit » :

Tout projet, telles les constructions nouvelles, les transformations, les rénovations et les travaux d'amélioration énergétiques de constructions existantes, doit s'intégrer par son langage architectural au bâti existant et adopter le caractère particulier du secteur protégé de type « environnement construit ».

La démolition partielle ou totale d'un bâtiment situé dans le secteur protégé de type « environnement construit » n'est autorisée que pour autant que le propriétaire soit détenteur d'une autorisation de construire.

Tout projet doit respecter les prescriptions suivantes :

a) *Volumes*

Le volume d'une construction est défini par sa longueur, sa profondeur, ses hauteurs à la corniche, à l'acrotère et au faite, ainsi que ses pentes et la forme de sa toiture. Seuls les volumes existants des « constructions à conserver », des « gabarits des constructions existantes à préserver » et des immeubles et objets classés patrimoine culturel national ou inscrits à l'inventaire supplémentaire peuvent dépasser les valeurs maximales valables pour la zone concernée. Toute nouvelle construction et/ou transformation d'une construction existante doit s'intégrer à l'environnement construit par son implantation et la forme de sa toiture, ainsi que par un volume sobre et discret, sans dominer l'environnement construit.

b) *Matériaux en façade*

Les matériaux en façade, autres que l'enduit minéral à grain moyen ou fin, peuvent exceptionnellement être autorisés à condition de s'intégrer à l'environnement construit et de faire partie d'un projet architectural contemporain cohérent.

Les matériaux artificiels, brillants et réfléchissants, ainsi que les briques rouges, sont interdits.

c) *Teintes*

Toute nouvelle construction, transformation et rénovation d'une construction existante doit s'intégrer à l'environnement construit par le choix des teintes des façades, lequel doit être guidé par les teintes traditionnelles de la région. Les teintes admissibles pour les façades enduites sont définies dans la « Palette des teintes de façade » en annexe et basée sur le système NCS. Toute teinte ne figurant pas dans la « Palette des teintes de façade » peut être autorisée sous condition qu'elle s'apparente aux teintes de la palette.

Au maximum deux teintes non complémentaires sont autorisées par construction.

Les teintes criardes, fluorescentes et saturées, sont interdites.

Toutes les façades d'un immeuble destiné à recevoir un enduit doivent être de teintes identiques.

Les dessins géométriques en façade sont interdits, excepté les dessins existants et historiquement transmis, lesquelles peuvent être restaurés.

d) Formes de toitures

Les formes de toitures suivantes sont interdites:

- les toitures à la Mansart ;
- les toitures à trois versants ;
- les toitures pyramidales ;
- toute autre forme, telle que les toitures coniques, rondes ou cintrées.

Les étages en retrait avec toiture plate sont interdits au-dessus du dernier niveau plein admissible.

Les formes de toitures autorisées pour les constructions principales sont :

- la toiture en bâtière avec ou sans croupette(s). La pente des versants doit être comprise entre 32° et 38°. La hauteur des croupettes ne doit pas dépasser max. 1/3 de la hauteur de la toiture. Les croupettes doivent reprendre la pente de la toiture principale ;
- les toitures plates sont autorisées à condition de s'intégrer à l'environnement construit et de faire partie d'un projet architectural contemporain cohérent.

Les formes de toitures autorisées pour les dépendances, les annexes et les constructions de raccords sont :

- la toiture en bâtière (à deux versants) ;
- la toiture en appentis (à un pan) ;
- la toiture plate.

e) Avant-toit

La forme et les proportions de l'avant-toit doivent s'inspirer des constructions caractéristiques de l'environnement construit. L'avant-toit ne doit pas dépasser de plus de 15 cm la façade côté versant et de plus de 5 cm le pignon. Un avant-toit est prohibé au niveau des toitures plates.

L'avant-toit doit être de couleur neutre, non brillante et non réfléchissante. Son habillage est interdit.

Toute interruption de l'avant-toit est interdite. Les pignons en façade et les lucarnes de type chien assis à foin traditionnel existants, peuvent être rénovés à condition de conserver les proportions d'origine.

(2) Servitudes spéciales pour les « constructions à conserver » :

Les « constructions à conserver » marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs aménagements extérieurs immédiats du fait de leur valeur patrimoniale.

Les « constructions à conserver » ne peuvent subir aucune transformation, modification, rénovation, rénovation énergétique, agrandissement ou ajout d'élément nouveau, qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique ou à leur aspect architectural.

Tout projet en rapport avec les « constructions à conserver » formant un ensemble architectural ou une unité avec d'autres constructions à conserver ou gabarits d'une construction existante à préserver, tels une ferme avec dépendances, un moulin, des maisons jumelées et autres, doit se faire dans le respect de l'ensemble architectural.

La construction d'annexes et d'extensions peut être autorisée à condition qu'elles restent visibles comme ajouts ultérieurs, adoptent un langage architectural contemporain et soient en harmonie avec le bâtiment à conserver.

Les éléments typiques et représentatifs sont à conserver et à mettre en valeur dans un souci d'authenticité de la substance bâtie. Sont à considérer :

- le gabarit entier d'une construction ;
- le rythme des surfaces pleines et vides de la façade donnant sur la voie desservante ;
- la forme et les éléments de toiture ;
- les dimensions, formes et position des ouvertures en façade ;
- les modénatures et les éléments de décoration ;
- les méthodes et les matériaux utilisés traditionnellement ;
- les revêtements et teintes traditionnels.

La démolition d'une « construction à conserver » est en principe interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité dûment constatées par un homme de l'art. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Lorsque la partie graphique ne comporte pas d'indications précises dû à une incohérence entre le PCN et la réalité construite, on entend par « construction à conserver » l'immeuble ou la partie de l'immeuble traditionnels. Les volumes secondaires atypiques, ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme « constructions à conserver ».

a) *Ouvertures en façade*

Les ouvertures doivent être à prédominance verticale, à l'exception des ouvertures sous l'avant-toit et des soupiraux dans le socle.

Les ouvertures du dernier étage doivent se trouver entre minimum 30 cm et maximum 100 cm en-dessous de l'avant-toit.

La taille et la forme des ouvertures des façades arrière des constructions qui ne sont pas directement visibles du domaine public, peuvent déroger à ses prescriptions.

b) *Matériaux en façade*

Les revêtements de façades reproduisant un faux appareillage de pierre, sont interdits. Le revêtement des socles par du granit, du marbre, du carrelage et tout matériau autre que l'enduit minéral ou la pierre naturelle issue de la région de Junglinster est interdit. Une exception peut être accordée pour les matériaux importés à l'époque pour la réalisation du bâtiment en question.

Le décapage des façades pour dégager l'appareillage de la pierre, est interdit.

c) *Avant-corps fermés, balcons, loggias, étages en retrait, vérandas et terrasses couvertes*

L'aménagement d'avant-corps fermés, de balcons et d'étages en retrait est interdit. Les loggias sont autorisées uniquement en façade postérieure.

Les vérandas et les terrasses couvertes sont interdites sur la façade avant, excepté les éléments existants et historiquement transmis, lesquelles peuvent être restaurés.

d) *Ouvertures en toiture*

Mise à part les installations techniques disposées en toitures, tout élément constructif qui découpe le plan de toiture est considéré comme ouverture en toiture.

Pour les pans de toiture qui sont orientés vers l'espace public, la largeur cumulée des ouvertures en toiture, ne doit pas dépasser un tiers de la largeur de la façade afférente, à l'exception des projets de réaffectation d'anciennes granges pour lesquels la largeur cumulée des ouvertures ne doit pas dépasser la moitié de la largeur de la façade afférente. Les ouvertures en toiture doivent reprendre la composition de la façade afférente et ne doivent pas être jumelées.

Un seul type d'ouvertures est autorisé par versant de toiture, exception faite des fenêtres de toit (Velux).

Les fenêtres de toit (Velux) seront de dimensions maximales 118 cm x 78 cm. Elles auront la même inclinaison que la toiture.

e) *Volets*

Les volets battants et les volets roulants sont interdits pour les ouvertures en toiture. Seuls les stores pare-soleil sont autorisés pour des fenêtres de toit (Velux). Ils doivent reprendre la couleur de la couverture de la toiture.

f) *Matériaux de toitures*

Toute couverture non-typique, comme le chaume, le bois, la tôle brillante et ondulée, les tuiles reluisantes et vernissées est interdite.

Seules les ardoises naturelles et les ardoises artificielles imitant les ardoises naturelles, sont autorisées. Les ardoises doivent être obligatoirement de teinte noire ou anthracite, non brillantes et non réfléchissantes sont autorisées.

Les tuiles mécaniques en terre cuite de teinte naturelle rouge, non brillantes et non réfléchissantes, sont autorisées pour les constructions dont une telle couverture est historiquement transmise.

Les toitures végétalisées sont admises pour les toitures plates.

Les éléments en ferblanterie (rives, noquets, arêtières, faîtières, etc.) doivent rester en quantité minimale et être de texture non brillante et non réfléchissante.

L'installation de nouveaux épis de faîtage ou tout autre élément décoratif en toiture, est interdite.

g) *Bardage du pignon mitoyen et rive de toiture sur pignon mitoyen*

Le recouvrement des parties apparentes des pignons mitoyens à l'aide d'ardoises ou de toute autre forme de bardage, est interdit.

Un bardage de la rive de toiture peut être toléré uniquement s'il est réalisé en zinc pré-patiné gris ou en cuivre.

h) *Décrochements en façade et en toiture*

Les décrochements en façade et en toiture peuvent être autorisés uniquement :

- au niveau de la transition d'une construction à l'autre et à condition qu'ils s'intègrent à l'environnement construit existant ;
- pour les constructions nouvelles dont la longueur de façade est supérieure à 30 mètres, hormis les reconstructions de gabarits à conserver. Dans ce cas, la volumétrie générale doit respecter au minimum un décrochement du faitage et un décrochement en façade par tranches de 30 mètres et ce pour des constructions affectées au logement, au commerce et aux services privés. Les constructions publiques sont exemptes de cette prescription.

i) *Raccordements d'électricité, de téléphone et de télédistribution*

Les raccordements à l'électricité, au téléphone, à la télédistribution et à toute autre infrastructure technique, sont interdits en façade. Ils doivent être encastrés et non visibles en façade.

j) *Antennes*

L'installation d'antennes en tout genre, est interdite en façade.

Les antennes terrestres et paraboliques sont à installer en toiture. Leur diamètre ne doit pas dépasser max. 60 cm. Leur emplacement doit être à un endroit non visible depuis le sol. Elles doivent être de couleur non brillante, non réfléchissante et proche de la couleur de la couverture de la toiture.

k) *Panneaux solaires*

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques, est autorisée en toiture. Les panneaux doivent avoir une teinte foncée et monochrome, soit sans cadres, soit avec des cadres de teinte foncée. Ils doivent être intégrés au versant de la toiture ou montés à une distance maximum de 10 cm de la toiture, et épouser exactement la pente de la toiture. L'installation inclinée sur une structure fixe, afin d'optimiser l'orientation, est interdite.

l) *Infrastructures techniques*

Les gabarits des toitures peuvent être dépassés par les infrastructures, telles que les cheminées, les lucarnes, les panneaux solaires et photovoltaïques ainsi que les antennes terrestres et paraboliques.

Toute autre infrastructure, comme les cages d'escalier, les locaux ou installations techniques, les tours de refroidissement, les installations d'air conditionné, les chaufferies et autres, ne doit pas dépasser le gabarit des toitures et être apparente en toiture.

Les appareils de conditionnement d'air, d'aération ou toute autre infrastructure technique étrangère au bâti, ainsi que les escaliers de secours et les édicules d'ascenseurs apparents, sont interdits en façade avant.

m) Éléments et aménagements extérieurs des bâtiments

Sans préjudice des dispositions légales en vigueur, les prescriptions suivantes sont à respecter :

L'installation d'une enseigne peut être refusée dans l'intérêt de la sauvegarde du patrimoine architectural, artistique, archéologique ou touristique.

Les enseignes doivent se situer sur la façade donnant sur la rue. Elles ne doivent pas être apposées sur les murs mitoyens ou les murs donnant sur des propriétés voisines. Les enseignes peintes sur façade sont admises.

Les drapeaux et les banderoles temporaires et liés à une manifestation précise, peuvent être autorisés sur la façade donnant sur la rue.

Une publicité ou une enseigne ne doit pas obstruer la perspective sur un élément bâti ou naturel à sauvegarder, sur un immeuble ou un site classé Monument national ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire.

Sont interdites :

- les publicités qui ne sont pas en rapport avec l'établissement se trouvant dans la construction ou sur le terrain où elles sont implantées ;
- les publicités sur les toitures ;
- les publicités en caissons ;
- les publicités sur les volets ou sur les stores ;
- les publicités derrière, sur ou entre fenêtres non-commerçantes ;
- les publicités fluorescentes et criardes ;
- les enseignes clignotantes ou les bandes d'annonce défilantes ;
- les publicités qui coupent en deux, optiquement, les éléments de façade comme les colonnes, pilastres, corniches, ouvertures ou autres ;
- les publicités à cheval sur deux façades adjacentes.

n) Saillies fixes et constructions légères

Les saillies fixes des constructions, tels les avant-toits et les auvents, ainsi que les éléments ancrés au sol, tels que les pergolas, les arcades, les stores, les voiles d'ombrages, les pavillons, ne peuvent obstruer la perspective sur un élément bâti ou naturel à conserver, sur un immeuble ou un site classé patrimoine culturel national ou inscrit à l'Inventaire supplémentaire.

o) Garde-corps

Les garde-corps doivent être de composition simple et verticale.

Ils sont à peindre dans une couleur non criarde et non fluorescente. Les surfaces brillantes et réfléchissantes, l'acier inoxydable, les panneaux de bois et le bois ornementé, sont interdits.

Le verre transparent, incolore et non-brillant, peut être autorisé.

p) Revêtements du sol

L'espace privé entre les constructions et la rue, doit être exécuté en dur ou aménagé en jardin d'agrément.

Les surfaces en dur sont à exécuter en revêtement minéral ou modulaire en béton, et ce dans des couleurs proches des grès locaux ou en gris clair. Les appareillages fantaisistes et non-traditionnels, sont interdits.

Les surfaces autres doivent être perméables et aménagées en jardins d'agrément plantés. La pose de carrelages et de faïences sont interdits.

q) Escaliers extérieurs et rampes d'accès

Les escaliers extérieurs et les rampes d'accès démesurés, sont interdits. Ils doivent s'inspirer des constructions caractéristiques de l'environnement construit et épouser, dans la mesure du possible, la configuration du terrain naturel ou aménagé.

2.3 SCHÉMA DIRECTEUR

L'aménagement du site est prédéfini par le schéma directeur PAP-NQ04-rue du Cimetière défini dans le cadre de la refonte du PAG de la commune de Junglinster.



Figure 10 : Partie graphique du Schéma directeur PAP-NQ04-Rue du Cimetière du 13 octobre 2021
Source : Zimplan Sàrl

Annexes:

Partie graphique du PAG de la commune de Junglinster - Godbrange
Extrait de la partie écrite du PAG de la commune de Junglinster
RBVS

Schéma directeur PAP-NQ04-rue du Cimetière, Zimplan Sàrl

3 CONCEPT URBANISTIQUE

3.1 DESCRIPTION DU PAP ET CONFORMITÉ DU PAP AUX VALEURS DU PAG

3.1.1 Contraintes réglementaires

Suivant le Plan d'Aménagement Général (PAG) de la commune de Junglinster (réf : 27C/026/2023), le présent PAP NQ concerne des terrains classés en zone d'Habitation HAB-1 soumise à un plan d'aménagement particulier « Nouveau Quartier ».

Les coefficients sont les suivants :

- Un coefficient d'occupation du sol (COS) maximum de 0,40
- Un coefficient d'utilisation du sol (CUS) maximum de 0,70
- Un coefficient de scellement du sol (CSS) maximum de 0,60
- Une densité de logement (DL) maximum de 20 UH/ha brut

Le PAP Rue du Cimetière est conforme aux valeurs du PAG en vigueur dans la commune de Junglinster.

3.1.2 Description du PAP

Le PAP Rue du Cimetière prévoit la réalisation de 6 unités d'habitation (UH) dont

- 2 maisons unifamiliales
- 4 maisons unifamiliales jumelées

La densité d'habitation du projet s'élève à 16 UH/ha de surface brute.

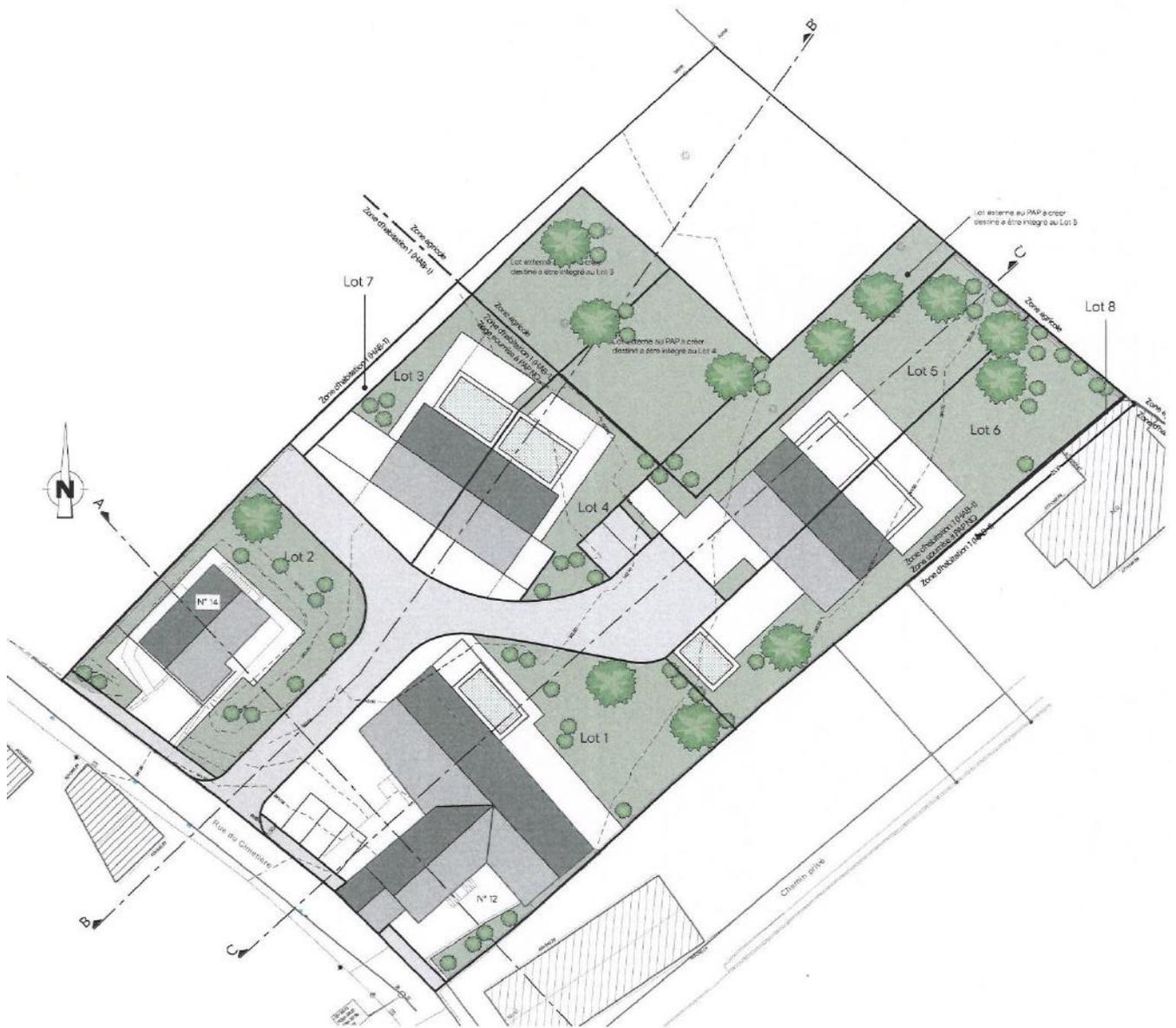


Figure 12 : Projet d'aménagement particulier « Rue du Cimetière » (plan schématique),
Source : Bureau d'architecte Danielle Gherardi Sàrl

L'accès au site et le front bâti

La desserte du site se fait par la rue du cimetière, chemin communal existant. Celui-ci se présente sous forme d'un chemin sinueux.

Les constructions des lots 1 et 2 sont existantes, situées le long de la rue existante « Rue du Cimetière » et garantissent la continuité du tissu bâti existant du quartier. Surtout la construction du lot 1 crée un espace-rue intéressant. Le PAP prévoit le maintien de l'alignement existant complet sur sa partie côté rue.

Toutes les toitures sont à deux pentes, les parties arrière des maisons jumelées sont conçues avec une toiture plate végétalisée tout comme les volumes des garages hors sol, les éventuels carports et les abris de jardins.

La placette centrale et l'impasse

La voirie reliant les nouvelles maisons au réseau routier existant rentre en perpendiculaire par la rue du Cimetière entre les lots 1 et 2, (au même endroit du chemin privé existant qui dessert le garage et les jardins). Elle aboutit à une placette publique centrale.

Cette placette abrite deux emplacements de stationnements publics.

Le chemin piétonnier vers la zone verte

Une connexion piétonnière est créée du quartier vers la zone verte (lot 7).

Ce lot est destiné à rester la propriété de la famille propriétaire du terrain composant le PAP, famille qui continuera à habiter les maisons existantes des lots 1 et 2, et leur permettra ainsi d'avoir une liaison avec leurs terrains en zone verte.

Le chemin sera obligatoirement revêtu d'un matériau perméable, limité en largeur et s'intégrera dans l'environnement et la nature. Ce chemin ne sera pas destiné au passage de lourdes machines agricoles.



Figure 13 : Axonométrie
Source : Infovision Sàrl



Figure 14 : Axonométrie
Source : Infovision Sàrl

3.1.3 Population

La population supplémentaire à prendre en considération, qui découlera de la réalisation du projet, est d'environ 11 personnes sur base de 2,7 personnes par ménage en moyenne.

3.1.4 Environnement

Les futurs habitants auront la chance de pouvoir vivre dans un environnement naturel. La construction des maisons futures n'aura pas d'impact important sur celui-ci.

La proximité des chemins ruraux est un atout, tout comme la situation dans la région Mullerthal. De nombreux circuits cyclables et pédestres, dont notamment le célèbre Mullerthaltrail se trouvent à proximité.

3.1.5 Stationnement privé

Pour chaque unité d'habitation sont aménagés 2 emplacements de stationnement.

Ils sont situés sur la parcelle privée.

Les emplacements extérieurs sont à aménager au choix en non-couvert, couvert par une structure légère végétalisée ou en carport avec toiture plate végétalisée

- **Lot 1** : Garage accolé à l'arrière du bâtiment et trois emplacements extérieurs sur la rue du Cimetière, dont deux sont destinés aux clients du commerce de vins.
- **Lot 2** : deux emplacements dans le garage existant au sous-sol de la maison.
- **Lot 3** : deux emplacements extérieurs
- **Lot 4** : un emplacement à l'intérieur du bâtiment et un emplacement extérieur sur la parcelle
- **Lot 5** : un emplacement à l'intérieur du bâtiment et un emplacement extérieur sur la parcelle
- **Lot 6** : un emplacement à l'intérieur de la dépendance, un emplacement extérieur

3.1.6 Aires de verdure privées / plantations

Les espaces verts privés sont à aménager en espaces verts paysagers en privilégiant la création de bosquets et en évitant de créer des écrans de verdure fermés. Les espèces indigènes sont à choisir obligatoirement.

3.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Pour la réalisation de ce projet, de nouveaux espaces publics sont créés afin de servir les constructions projetées. Ils permettent aussi d'offrir des places de stationnement. Dans le respect du souhait de l'administration communale de Junglinster, le PAP ne contient pas d'espace vert public ni d'aire de jeux.

3.2.1 Cession de fonds

Suivant l'article 30 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagements publics destinés au fonctionnement du plan d'aménagement particulier, doivent être cédés au domaine public de la commune.

Dans le cadre du présent projet, la surface à céder au domaine public de la commune de Junglinster est d'environ 5 a 49 ca, soit 14,22 % de la surface totale du PAP.

Les fonds cédés sont destinés à la réalisation de nouvelles voiries carrossables et d'emplacements de stationnement public.

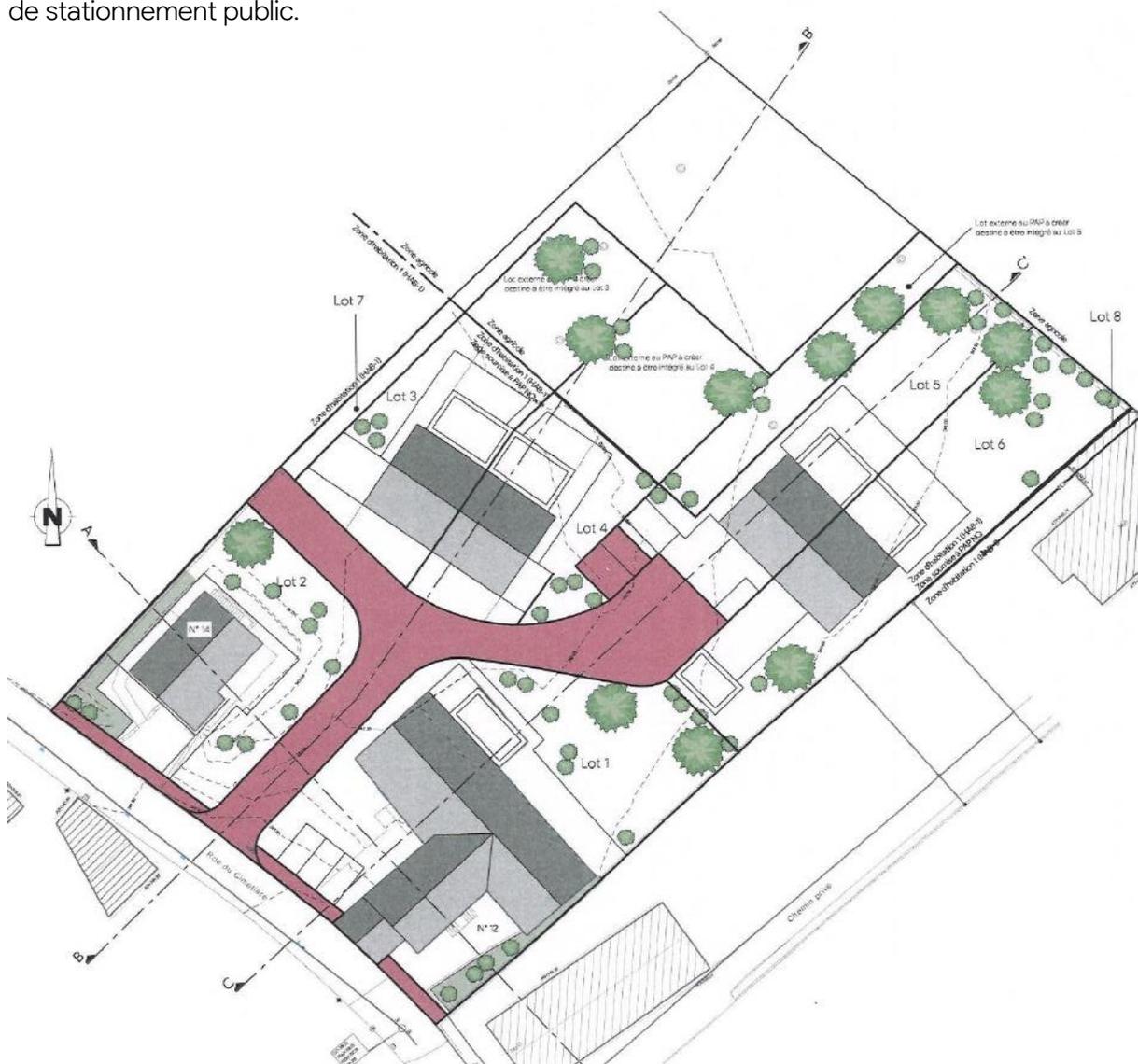


Figure 17 : Projet d'aménagement particulier « Rue du Cimetière » (plan schématique indiquant les surfaces cédées),
Source : Bureau d'architecte Danielle Gherardi Sàrl

3.2.2 Concept de mobilité - Accessibilité et mobilité motorisée et douce

Le site concerné est bien desservi, voir chapitre 1.6.

3.2.2.1 Desserte du site

Il bénéficie de l'accessibilité routière sans pour autant en subir les désavantages puisqu'il est desservi à partir de la rue communale rue du Cimetière qui se connecte à un chemin rural très calme (CR130).

L'envergure du projet n'entraîne pas de trafic supplémentaire considérable qui pourrait nuire à la circulation au sein du village.

3.2.2.2 Mobilité motorisée et vérification de la rue projetée

Le concept projeté prévoit une route d'accès (zone 20) sur le site passant entre les lots 1 et 2 qui se divise en deux parties par la suite. Une forme en Y est créée.

3.2.2.3 Vérification de la rue projetée

Les différents accès ont été vérifiés.

Accès aux voitures

Les différents accès pour voitures ont été vérifiés et permettent le passage d'un véhicule de type voiture de tourisme de 4,80 m de longueur.

Accès au camion poubelle

Il est à noter que le concept de voirie en forme Y, permettra même au camion poubelle de réaliser la manœuvre de demi-tour au sein du PAP sans pour autant perturber la circulation sur la rue du Cimetière.

Étant donné qu'il s'agit d'une route en cul de sac interne au projet, ce n'est pas gênant.

Accès du camion poubelle

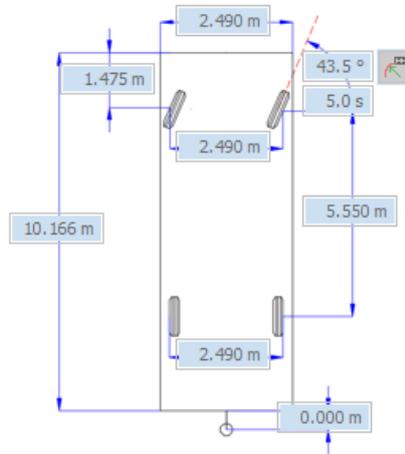


Figure 20 : Pusher 4000, camion poubelle utilisé pour l'épure de giration,
Source : Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl



Figure 21 : Epure de giration d'un camion poubelle Pusher 4000,
Source : Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl

Accès du camion de déménagement

Étant donné que le camion poubelle réussit à réaliser les manœuvres au sein des voiries projetées, on présume que le passage d'un camion de déménagement, du type camion RENAULD MASTER CAISSE, puisse facilement accéder et manœuvrer au sein du PAP vu la taille réduite par rapport au camion poubelle.

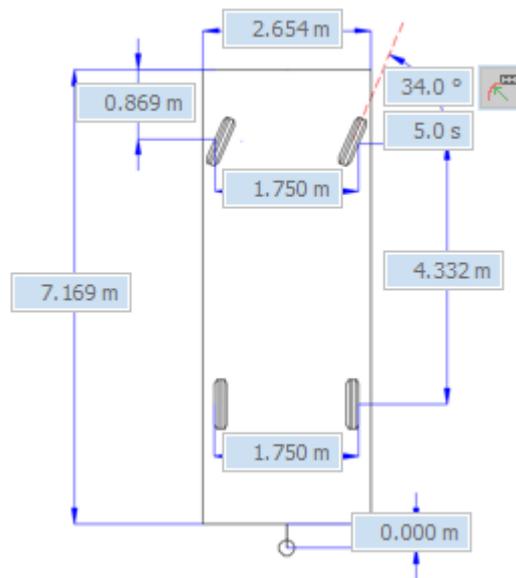


Figure 19 : RENAULD MASTER CAISSE, camion de déménagement utilisé pour l'épure de giration,
Source : Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl

3.2.3 Aires de verdure et de jeux publiques

Dans le respect du souhait de l'administration communale de Junglinster, le PAP ne contient pas d'espace vert public ni d'aire de jeux.

3.3 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

3.3.1 Situation actuelle

Un réseau de canalisation d'eaux mixtes existe actuellement dans la rue du Cimetière. La canalisation évacue vers la station d'épuration de Gobrange (STEP_125_B003).

Actuellement, en aval du PAP, dans la rue du Cimetière, la canalisation d'eaux mixte représente une surcharge partielle. Cependant, l'Administration Communale de Junglinster est en train d'élaborer un projet d'assainissement qui prévoit de refaire le réseau d'eaux mixtes ainsi que la pose d'un axe supplémentaire dédié à la collecte séparée des eaux pluviales. Suite à une réunion avec l'Administration Communale en date du 8 janvier 2024, la phase de planification du projet communal ainsi que l'établissement des servitudes sont presque achevés.

3.3.2 Situation projetée

Un système séparatif sera mis en place au sein du PAP, c.-à-d. un réseau d'eaux pluviales distinct du réseau d'eaux usées.

3.3.2.1 Eaux usées

Les eaux usées seront évacuées grâce à des canalisations DN200 vers la canalisation d'eaux mixtes se trouvant dans la rue du Cimetière. Les maisons seront raccordées gravitairement.

Actuellement, le réseau de canalisation d'eaux mixtes est partiellement saturé, cependant le débit d'eaux usées est négligeable pour la situation projetée.

Le certificat d'assainissement établie par le Syndicat Intercommunal de Dépollution des Eaux Résiduaires de l'Ouest, est joint en annexe.

3.3.2.2 Eaux pluviales

Un calcul du volume de rétention pour le PAP a été réalisé d'après la norme allemande ATV DVWK 117, suivant les paramètres suivants :

- Débit de sortie : débit généré par une pluie d'une récurrence de 1 an sur la surface concernée à l'état original ; dans ce cas 3.848 m³ avec un taux d'imperméabilisation de 10 %.
- Volume de rétention : rétention d'une pluie d'une durée de 15 min d'une récurrence de 10 ans pour la surface concernée à l'état projeté : (taux d'imperméabilisation de 52 %) majoré d'un facteur de sécurité de 15 %.
- Surface prise en compte : après différents échanges avec l'Administration de la Gestion de l'Eau, il a été retenu de ne pas considérer la surface des deux maisons existantes le long de la rue du Cimetière. Par ce fait, la surface finalement prise en compte dans le calcul est de 2.799 m² au lieu de 3.848 m².

Suivant ce mode de calcul, et la surface retenue, le volume de rétention du projet est de 24.91 m³.

Étant donné que le volume de rétention se situe en dessous du seuil de 30 m³. Il est proposé de renoncer à l'aménagement d'un bassin de rétention.

Les eaux pluviales seront évacuées par des canalisations DN250 vers la future canalisation d'eaux pluviales prévue dans la rue du Cimetière. Il est prévu que les détails précis concernant les raccordements finaux seront disponibles au moment de la demande d'autorisation relative à l'eau.

Le concept d'assainissement projeté est repris sur le plan.

3.4 RACCORDEMENT AUX RÉSEAUX ET CONCEPT ÉNERGÉTIQUE

3.4.1 Electricité

Le raccordement au réseau Creos peut être réalisé au câble existant dans la Rue du Cimetière, au niveau de la maison numéro 5. Suivant le concessionnaire, le câble existant possède encore assez de puissance pour raccorder les logements supplémentaires générés par le PAP.

3.4.2 Eau potable

Le raccordement en eau potable peut être réalisé au niveau de l'hydrant à proximité des regards eaux usées et pluviales.

3.4.3 Communication

Le raccordement au réseau POST peut être réalisé au niveau de l'attente dans la Rue du Cimetière, au niveau de la maison numéro 12.

3.4.4 Concept énergétique

L'approvisionnement énergétique des lots doit être garanti avec focus sur l'utilisation rationnelle de l'énergie et une utilisation des énergies renouvelables.

Une étude énergétique est à faire dans le cadre du dossier d'exécution du présent projet d'aménagement particulier.

Annexes:

Plan, Concept d'assainissement

4 LISTE DES ANNEXES

Annexes sur papier et support informatique

1. Tableau récapitulatif
2. Fiche de synthèse
3. Plan 462-20-PG01, échelle 1/250, PAP Partie graphique
4. Partie écrite du PAP
5. Mandat des propriétaires Monsieur et Madame Camille WURTH-IRRTHUM.
6. Certificat d'urbaniste-aménageur établi par l'Ordre de Architectes et des Ingénieurs-Conseils
7. Extrait cadastral 1/2500 avec relevé parcellaire
Source : Administration du Cadastre et de la Topographie
8. Mesurage N° 1740, Geocad S.A.
9. Levé topographique, plan N° 13979-01(a), Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl
10. Plan 13979_VRD_A_200_d, Concept d'assainissement, Kneip Ingénieurs-Conseils Sàrl
11. Accord de principe EAU/ACP/24/0017 de l'Administration de la Gestion de l'Eau

Annexes sur support informatique

12. PAG de la commune de Junglinster, partie graphique localité de Godbrange
13. PAG de la commune de Junglinster, partie écrite
14. Règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster
15. Schéma directeur
16. Schéma directeur – Fiche technique
17. Copie du dossier de demande pour un accord de principe auprès de l'Administration de la Gestion de l'Eau
18. Avis du CNRA
19. Fichier informatique (excel) tableau récapitulatif
20. Fichier informatique (excel) fiche de synthèse
21. Fichier informatique (dwg) du plan 462-20-PG01