

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
(PROJET)

**« Parc FLAMMANT »
à JUNGLINSTER**

RAPPORT JUSTIFICATIF

Indice F ; 05 mai 2015

CHAMP VERT 2 s.à.r.l
B.P.8
L-7201 Walferdange

Sommaire partie écrite du PAP

1. <u>Introduction</u>	3
2. <u>Descriptif de l'état actuel du site et de son milieu environnant</u>	4
3. <u>Parti urbanistique</u>	6
3.1 Utilisation du sol	6
3.2 Densité	6
3.3 Structure Urbaine	6
3.4 Démolition existant	7
3.5 Liaison avec le tissu urbain existant	7
3.6 Gestion des eaux	7
3.7 Prescriptions dimensionnelles	8
3.8 Bilan des surfaces	8
4. <u>Documents complémentaires, en annexe au rapport justificatif du PAP</u>	9
5. <u>Conclusion</u>	9

1. Introduction

Le terrain concerné par ce projet d'aménagement particulier se situe entre la rue de Godbrange et la rue de Bourglinster (C.R. 129), sur la commune de Junglinster. La surface du terrain est de 75,70ares, et est actuellement occupé par des anciens hangars côté rue de Godbrange, et par un grand espace vert à l'arrière des hangars et donnant sur la rue de Bourglinster.



Figure 1 : localisation du PAP « zone d'habitation 2 – Parc Flammant »
Source : extrait plan du PAG, plan au 1-2500 en annexe

La surface totale du terrain était, selon le PAG de la commune de Junglinster en vigueur, situé dans une zone dite « secteur de moyenne densité ». La commune ayant fait le souhait de garder cet aspect d'espace vert actuel, en le transformant en parc, le propriétaire Champ Vert 2 s.à.r.l et la commune ont trouvé un accord, afin de céder une partie de la surface pour en faire un parc. Pour ce faire, une modification partielle du PAG à été faite par le bureau Romain Schmitz en mars 2009, et autorisée en juin 2010.

La surface finale du PAP « Parc Flammant » ne comprend pas l'entièreté de la surface du terrain décrite ci-dessus. Cette surface ne prend pas en compte la zone parc prévue dans le plan directeur.

La surface du PAP se limite à 33a30, dont 23 m² sont cédés à la commune pour le nouveau tracé de la voirie, rue de Godbrange, et 357m² sont cédés à la commune pour le bassin de rétention des eaux pluviales. Ce qui résulte à 11.41% de surface cédée, et 29a50 de surface faisant partie de la zone « HAB-2 » finale pour Champ Vert 2 s.à.r.l.

La modification partielle du PAG, vise le reclassement d'un terrain du secteur de moyenne densité en zone d'habitation 2, avec un COS de 0.6 et un CMU de 1.2, ainsi qu'en zone de parc.

Ce reclassement ainsi que la rectification des limites du terrain permet la réalisation d'un nouveau projet de lotissement de deux résidences comprenant 30 unités de logements et le réaménagement de l'espace vert avoisinant en parc.



Figure 3 ; 4 et 5 : hangars à démolir, vu de la rue de Godbrange

3. Parti urbanistique

3.1 Utilisation du sol

Deux types d'utilisation du sol sont prévus dans le projet d'aménagement particulier du Parc Flammant. 2 niveaux de sous-sol commun sur une surface de 1800m² par niveau, 2 immeubles résidentiels, et une zone d'espace verts, en partie au dessus du parking, permettant de relier la zone urbanisée « zone d'habitation 2 » à la zone futur du Parc Flammant.

La zone d'habitation 2 – Parc Flammant est exclusivement destinée aux constructions à des fins d'habitations.

3.2 Densité

La modification partielle du PAG prévoit pour la partie ouest, zone d'habitation HAB-2, un COS, coefficient d'occupation du sol de 0.6, ainsi qu'un CMU, coefficient maximum d'utilisation du sol de 1.2.

3.3 Structure Urbaine

Sur le terrain, sont prévus 2 bâtiments perpendiculaires l'un à l'autre. Le premier, bâtiment A, est parallèle à la rue de Godbrange, situé en front de parcelle, marquant ainsi l'alignement de rue, et le deuxième, bâtiment B, est perpendiculaire à la rue de Godbrange, rentrant dans le parc. Cette disposition permet de créer un espace central au projet, un cœur d'îlot ouvert sur le Parc Flammant. Les deux bâtiments se trouvent sur un sous-sol commun de 2 niveaux, accueillants les parkings et les caves, dont l'accès se fait par la rue de Godbrange.

Les volumes correspondent au gabarit des bâtiments du secteur central de la commune, et font la liaison entre le centre, et les constructions de plus petites envergures situées à l'ouest du projet.

Afin de possibilité la construction du bâtiment B, une partie de l'ancien mur sera démolie. La profondeur du bâtiment B rentrant dans le parc, dépasse de 13.50m la position de l'ancien mur selon la modification du PAG.

Le Parc Flammant, prévu dans le plan directeur, est orienté vers la maison communale située en contrebas. Les différents chemins piétons, traversant le parc, permettent de lier le centre-ville avec le lotissement « In de Eessen », via la rue de Godbrange, et passant par les pieds des 2 nouveaux immeubles. Ce parc permet ainsi de faire la transition entre la densité du centre-ville, et les zones d'une densité plus faibles.

3.4 Démolition existant

Les bâtiments agricoles qui ont été utilisés jusqu'en 2003 seront démolis pour permettre la construction du nouveau projet. La démolition de ces bâtiments qui sont pour une part directement accolés à la rue de Godbrange dans son état actuel, permettra l'élargissement de la rue de Godbrange qui est déjà prévu par la commune, et dont une partie empiétera sur la parcelle cédée.

Dans la cour intérieure des bâtiments, entre les anciens hangars agricoles et le parc, se trouve un ancien mur en pierre de taille, dont le service des sites et monuments nationaux a émis le souhait de le garder. Ce mur sera en partie démoli pour permettre la construction du projet, surtout pour l'emprise du bâtiment B. Toutefois, une majeure partie du mur sera conservée dans le cœur d'îlot, créant ainsi la transition entre les jardins privés de l'immeuble, et le futur parc Flammant. Des percées dans le mur permettront le passage piéton vers le parc.

3.5 Liaison avec le tissu urbain existant

Le Parc Flammant ne doit pas être vu en tant que projet isolé, mais en tant que partie intégrale d'un ensemble, créée le long du ruisseau « Ernzt » qui se développe du centre de Junglinster vers la maison communale, se prolongeant vers le nord de la commune.

Le Parc Flammant peut-être vu, non pas géographiquement, mais fonctionnellement, comme position centrale de la ville. Sa situation à côté de la maison communale, et sa position accessible facilement de part toute la ville, par des chemins piétons, ruelles desservants, et lignes de bus intercommunales, dans un quartier en plein développement, fait du Parc Flammant un point central stratégique de la ville.

3.6 Gestion des eaux

Le dossier des traitements des eaux du projet est joint par le bureau d'ingénieurs LUXPLAN. Leur étude décrit les systèmes proposés au service de la gestion des eaux pour le raccord du projet parc Flammant.

Le raccord des eaux se fait sur un système séparé. Les eaux usées seront raccordées sur la canalisation existante dans la rue de Godbrange.

Les eaux pluviales sont branchées sur le réseau EP situé dans la rue de Bourglinster, et qui se déverse dans le ruisseau ERNZ. Pour permettre le raccord rue de Bourglinster, les eaux pluviales des résidences et de la surface jardins située sur le parking sous-terrain, sont canalisées vers un bassin de rétention ouvert, situé dans le PAP, surface qui sera cédée à la commune, et qui fera partie du parc Flammant. Une capacité de 60m³ est prévue selon les calculs de LUXPLAN. Le bassin de rétention est branché en partie basse du parc à la canalisation EP dans la rue de Bourglinster.

La position et l'aspect du bassin, ont été étudiés et proposés par le bureau Luxplan, le ministère de l'environnement, et le bureau d'ingénieurs conseils Carlo Mersch. Cette collaboration a pour but final le projet du « Parc Flammant ». Cette étude met aussi en évidence toute la végétation existante sur le site, et la valorisation de celle-ci par l'aménagement du parc.

3.7 Prescriptions dimensionnelles

Les prescriptions dimensionnelles actuelles du PAG, sont annulées, et adaptées à la modification partielle du PAG. D'après les nouvelles prescriptions de la nouvelle zone HAB-2, le COS de 0.6 et le CMU de 1.2 sont fixés.

Les autres prescriptions dimensionnelles sont décrites par la partie écrite et graphique du PAP et en concordance avec le plan directeur qui a été élaboré pour la modification partielle du PAG.

3.8 Bilan des Surfaces

Le terrain concerné par le plan directeur et la modification du PAG, a une surface globale de 75.70ares. Le projet prévoit qu'une surface de ± 42.61 ares de la parcelle N°2646/8233 soit utilisée en tant que parc, dit « Parc Flammant »

La surface du PAP se limite à 33a30, dont 23 m² sont cédés à la commune pour le nouveau tracé de la voirie, rue de Godbrange, et 357m² sont cédés à la commune pour le bassin de rétention des eaux pluviales. Ce qui résulte à 11.41% de surface cédé.

La zone HAB-2, partie privée du terrain après cession des surfaces à la commune, accueillant les deux immeubles d'appartements, les 2 niveaux de sous-sol commun, et l'espace privé s'ouvrant vers le parc correspond à 29.50 ares.

4. Documents complémentaires, en annexe au rapport justificatif du PAP

En complément du rapport justificatif, et suivant la loi de 2011, des documents annexes sont fournis afin de compléter ce rapport.

Un extrait du plan de la modification partielle du PAG, le plan directeur, ainsi que la partie écrite du plan directeur, sont joints dans le dossier du plan d'aménagement particulier.

Le descriptif du parti urbanistique est repris dans le plan directeur et dans le rapport justificatif.

L'aménagement des espaces publics, plus précisément le plans directeur du futur Parc Flammant est repris dans le plan et l'étude ci-jointe, réalisée par le bureau Carlo Mersch.

Cette étude reprend aussi un état des lieux de la végétation existante, et de la végétation à conserver.

Un avant-projet des immeubles est joint dans le dossier du PAP, montrant l'intégration des appartements dans le PAP, les liens entre les appartements et le parc, ainsi que l'aménagement des sous-sols.

Des principes de façades font partie de l'avant-projet, montrant l'intégration dans le tissu urbain, le respect des bâtiments voisins, et les matériaux utilisés.

5. Conclusion

Avec le Parc Flammant, c'est un nouveau projet qui va aider au développement de la commune de Junglinster. D'une part, des logements de haute qualité, en centre-ville, dans un tissu urbain existant, relié via les transports en commun et chemins piétons au reste de la ville. Et d'une autre part, un parc urbain au cœur de nouvelles habitations, relié avec la vallée du ruisseau ERNZ.

Le Parc Flammant, prévu dans le plan directeur, sera une extension du parc créé autour de la mairie, créant ainsi un centre-ville vert, reliant l'étendue de toute la ville le long de la vallée.

La démolition des anciens hangars, ainsi que la densification de cette zone prévue dans ce PAP, en liaison avec le parc Flammant et le lotissement « In de Essen », permet de créer une attractivité supplémentaire autour de la maison communale.