Table des matières

1. Introduction 3
2. Localisation du projet 3
2.1. Contexte 3
3. Cadre règlementaire 5
3.1. Plan d'aménagement général 5
4. Descriptif du parti urbanistique 10
4.1. Cadre urbain 10
4.2. Cadre environnemental 12
5. Exposé des motifs 14
5.1. Programmation du PAP 14
5.2. Dérogation au schéma directeur 14
5.3. Aménagement des espaces privés 15
5.4. Degré d'Utilisation du Sol 19
5.5. Aménagement des espaces publics 19
6. Synthèse des principales caracteristiques du pap 21
7. Annexes 22

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils Sàrl présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du plan d'aménagement particulier (PAP) « In der Schleid » à Rodenbourg, Commune de Junglinster, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions règlementaires du plan d'aménagement général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la commune de Junglinster, en vue de permettre l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel avec des maisons d'habitations de type unifamiliale.

2. LOCALISATION DU PROJET

2.1. Contexte

La commune de Junglinster est située au Centre-Est du pays. Composée des localités Altlinster, Blumenthal, Beidweiler, Bourglinster, Eisenborn, Eschweiler, Godbrange, Gonderange, Graulinster, Imbringen, Junglinster et Rodenbourg, elle s'étend sur une surface de 55,38 km² et compte actuellement 9.021 habitants (Source: AC de Junglinster, 2025).

En tant que chef-lieu de la commune, la localité de Junglinster abrite les fonctions administratives de la commune. La localité de Rodenbourg quant-à-elle se situe au sud-est du territoire communale et compte environ 200 habitants (Source: AC de Junglinster, 2025).

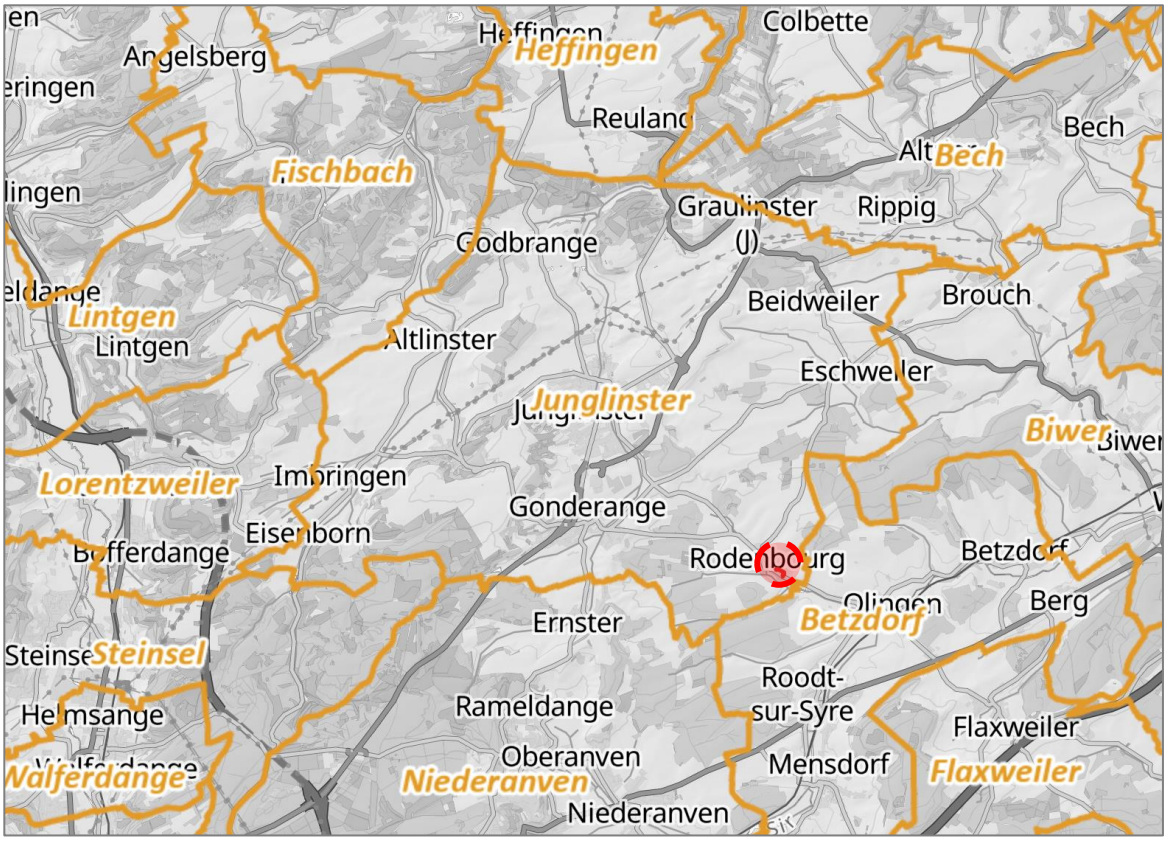


Figure 1 : Plan de Situation régionale (Source : ACT – geoportail.lu)

Les terrains couverts par le PAP sont situés au sud-est de la localité de Rodenbourg, au lieu-dit « In der Schleid », le long du CR122 « rue de Wormeldange », à la sortie du village vers Olingen. Les parcelles concernées sont cadastré commune de Junglinster, section RA de Rodenbourg.

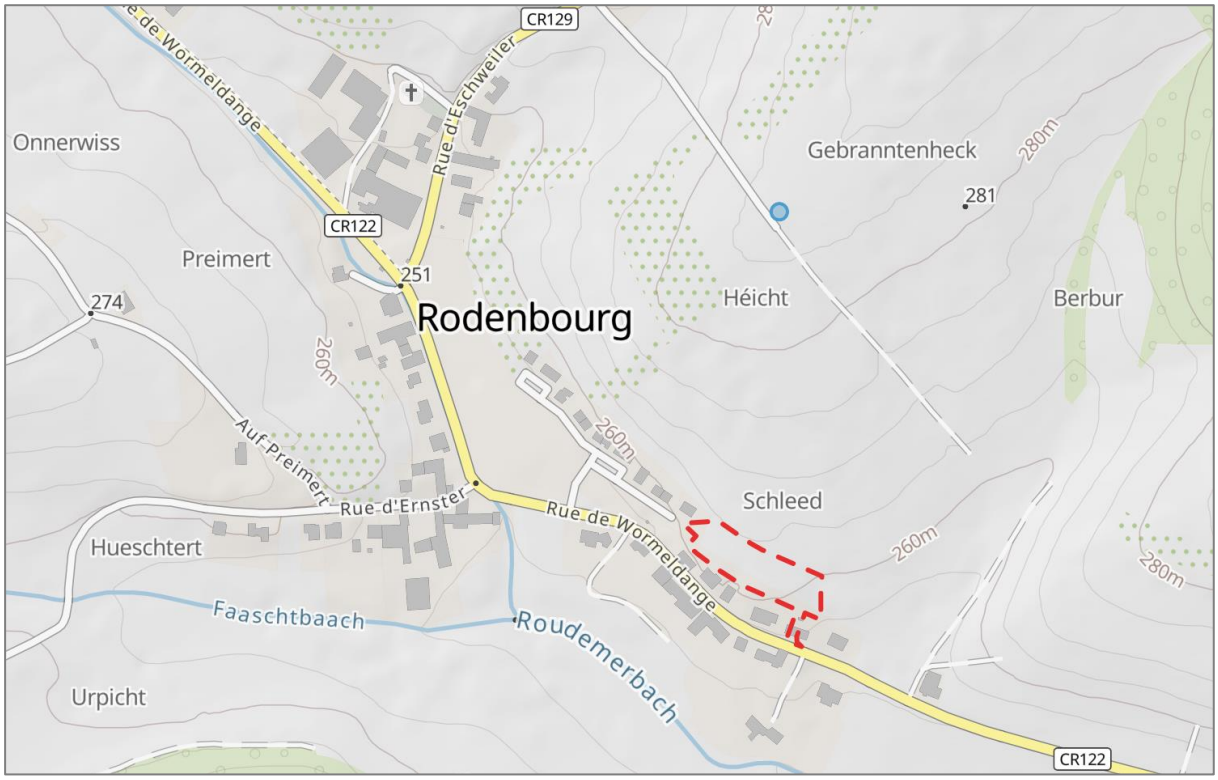


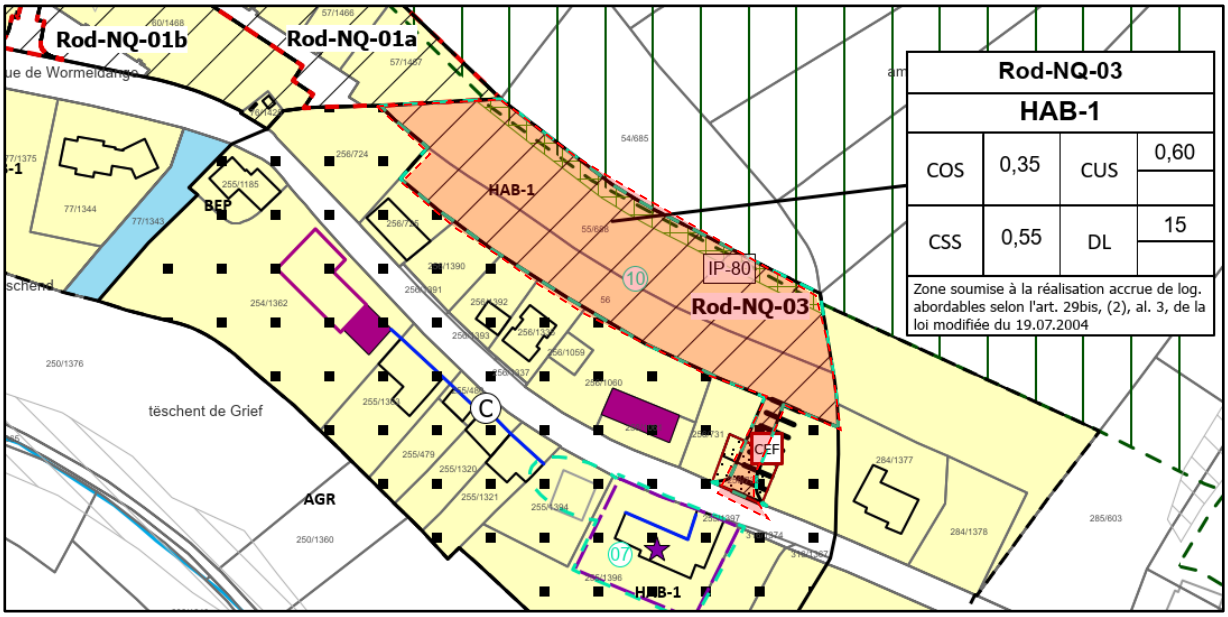
Figure 2 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu

3. CADRE RÈGLEMENTAIRE

3.1. Plan d'aménagement général

Au plan d'aménagement général de la commune de Junglinster, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « ***zone d'habitation 1*** » (HAB-1) et superposés par une « ***zone soumise à un PAP-NQ*** ». Celle-ci est orienté par le ***schéma directeur*** « ***Rod-NQ-03 – In der Schleid*** ». Le long de la limite nord, la zone de projet est superposée d'une servitude « urbanisation – Intégration Paysagère » (IP-80). A l'ouest, le PAP jouxte au « PAP dûment approuvé « Rod-NQ-01a » (réf. PAP 15901).

3.1.1. Partie graphique



Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (min.)
CSS	max.	DL	max. (min.)

ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zone d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1
HAB-2 zone d'habitation 2

Zones mixtes

MIX-v zone mixte villageoise
MIX-vG zone mixte villageoise - Gehaansraich
MIX-r zone mixte rurale

Zone verte

AGR Zone agricole
FOR Zone forestière
PARC Zone de parc public et de parc privé
VERD Zone de verdure

ZONES SUPERPOSEES

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

Zone de servitude "urbanisation"

IP-80 zone de servitude "urbanisation" - IP-80 – Intégration paysagère 80

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

||||||| couloir pour projets routiers

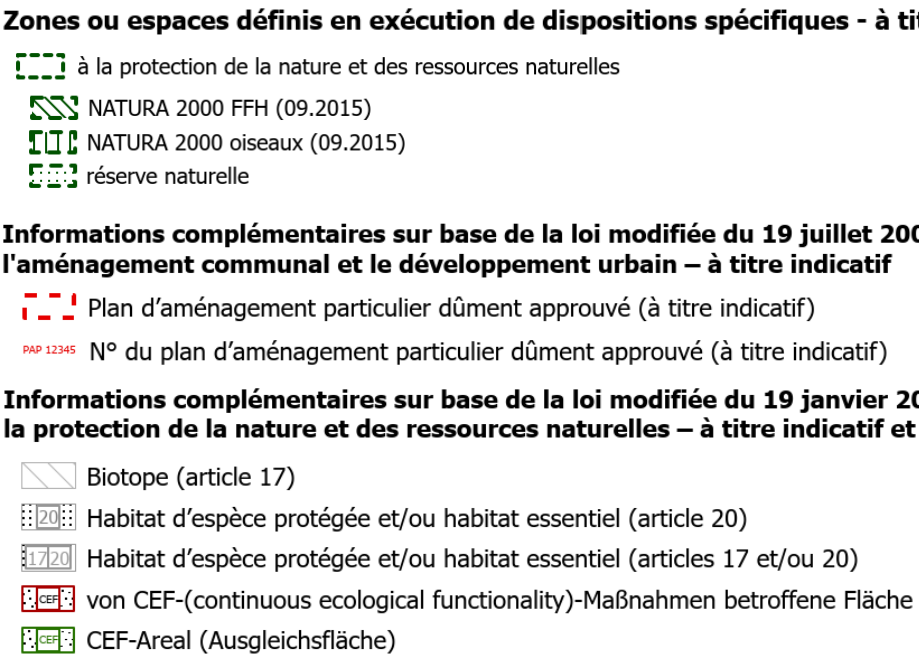


Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG (Source : AC de Manternach)

3.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement y relatifs sont définies dans la partie écrite du PAG de la commune de Junglinster. Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

TITRE II – ZONAGE

CHAPITRE 1 – 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 ZONE D'HABITATION 1 (HAB-1)

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

Pour tout PAP «nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1 à Junglinster ou à Gonderange, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Dans les autres localités, la part minimale des logements de type maison unifamiliale ne pourra être inférieur à 60%. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Le nombre maximal d'unités de logements

par immeuble collectif est limité à 8 logements dans la localité de Junglinster, à 6 logements dans la localité de Gonderange et à 4 logements dans les autres localités.

CHAPITRE II – DEGRÉ D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART 14 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Pour les zones soumises à un PAP-NQ, 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 PAP-NQ 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 PAP-NQ, les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

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

ART. 15 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT POUR VOITURES

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

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

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- *deux (2) emplacements par logement ;*
- *un emplacement et demi (1,5) par logement dans tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mëtt » ;*
- *un (1) emplacement par logement integré ;*
- *(…)*

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

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

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

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination

projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

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

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

ART. 20 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

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

(1.a) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » (IP)

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

Elle a pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure.

a) Les servitudes urbanisation type « intégration paysagère » [IP] ont en principe une largeur d'au moins 5 mètres. Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie ainsi que des chemins piétonniers.

b) Dans la zone de servitude urbanisation type « Intégration paysagère 80 » (IP 80), la bande de verdure indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement général est à respecter. Il est prévu d'y planter des végétaux sur au moins 80 % de la surface, à l'aide d'espèces indigènes et adaptées au site.

ART 21 SERVITUDES « COULOIRS ET ESPACES RÉSERVÉS »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au premier alinéa.

Dès que les travaux visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, les prescriptions fixées à l'alinéa 2 ne produisent plus d'effets.

ART 24 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PAP « NOUVEAU QUARTIER »

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

3.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par la présente « zone soumise à un PAP-NQ » font partie du schéma directeur « SD-Rod-03 – In der Schleid » définissant les options d'aménagement des futurs aménagements.

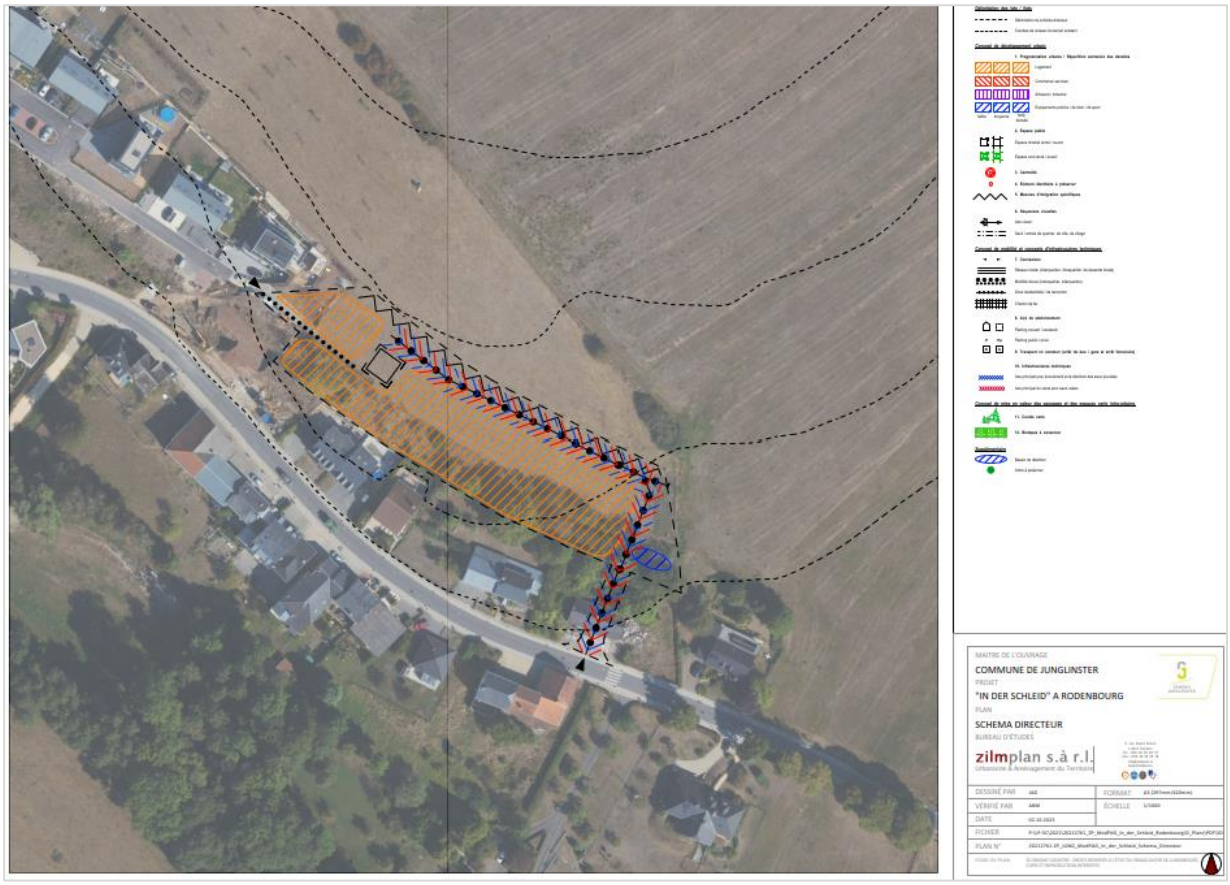


Figure 4: Extrait du Schéma Directeur « SD-Rod-03 – In der Schleid » (Source : AC de Junglinster)

Les objectifs principaux mis en évidence par le schéma directeur sont les suivants :

- Création de logements respectivement Compléter l'offre d'habitation par des maisons individuelles supplémentaires, sous forme de maisons isolées et jumelées ;
- Créer une intégration harmonieuse du futur lotissement dans la localité et par rapport au bâti existant et limitrophes (PAP « Junckerwiss » à l'ouest, jardins des constructions voisines du Quartier Existant au sud)
- Création d'une transition harmonieuse vers le paysage ouvert (zone Natura 2000 adjacente) ;
- Rectification du périmètre constructible;

En général, les principes du présent « schéma directeur » pourraient être modifié pour des raisons urbanistiques.

4. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

4.1. Cadre urbain

4.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP se situent à l'extrémité Sud-Est de la localité de Rodenbourg, au lieu-dit « in der Schleid », en seconde position en amont du bâti existant le long de la « rue de Wormeldange » (CR122). La zone s'inscrit dans une situation principalement résidentiel marqué par des maisons isolées, jumelées et en bande ainsi que d'anciennes granges, et donc par une faible densité du bâti.

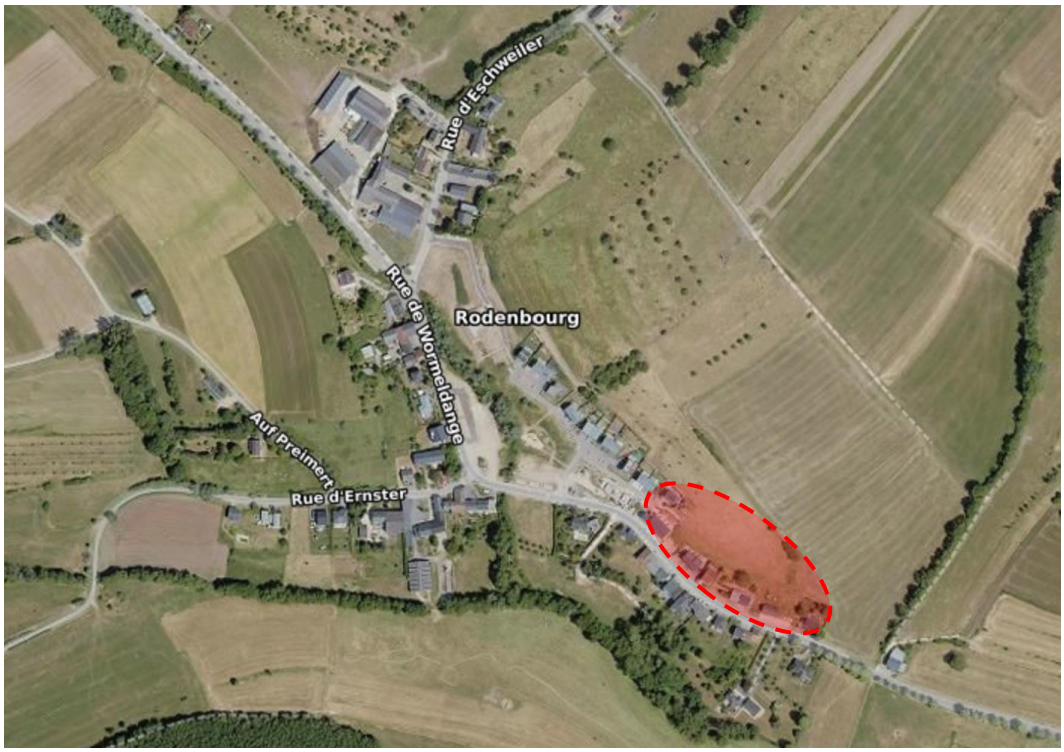


Figure 5 : Extrait de l'Orthophoto de la zone de projet (Source : ACT – geoportail.lu)

3.1.1 Équipements publics et services

Rodenbourg se présente comme village ayant avant tout une vocation résidentielle. Elle n'a aucune fonction d'approvisionnement local, en raison du manque d'infrastructures appropriées.

Une offre plus importante en commerces et services est présente à Junglinster, qui en tant que chef-lieu de la commune, abrite l'administration communale ainsi que des infrastructures sportives et culturelles et scolaires. De plus, due à sa fonction comme centre régional (CDA d'ordre moyen), il y a un large éventail d'équipements et de services (magasins de proximité, commerces, restaurants, médecins, police, …) et donnent accès à une infrastructure sociale étendue.

Due à la proximité à l'autoroute A1, la commune en général bénéficie d'une bonne desserte vers la Ville de Luxembourg et la ville de Trèves (All.) qui, en tant que centre de développement et d'attraction d'ordre supérieur, offrent quant-à-elles une large gamme d'équipements et de services.

3.1.1 Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

Rodenbourg se trouve au croisement des CR122 et CR 129, reliant le village aux localités de Gonderange respectivement de Junglinster. Ainsi, il y a une bonne accessibilité vers la N.11 et l'autoroute A1, qui relie la commune à des centres d'attractions moyens et supérieurs importants.

b) Transport en commun

L'arrêt le plus proche « An der Schleed » se situe sur la « rue de Wormeldange » (CR122) à proximité immédiate de la zone de projet (±300m à pied). Cet arrêt est desservi par plusieurs lignes de bus.



Figure 6: Localisation de l'arrêt de bus le plus proche
(Source : Schéma Directeur - SD-Rod-03)

La prochaine gare CFL se trouve à Betzdorf à environ ± 5,0 km. Celle-ci est desservie par la ligne 30, assurant des connexions entre Luxembourg-Ville, Wasserbillig et Trèves (All.), et au-delà vers le réseau ferroviaire international. La gare est accessible par la ligne de bus 350 depuis la zone de projet.

c) Mobilité douce

La zone de projet se situe à proximité du réseau d'itinéraires cyclables nationales (PC4), régionales et communaux) ainsi qu'à nombreux sentiers de randonnées, offrant de bonnes connexions de mobilité douces vers les localités environnantes.

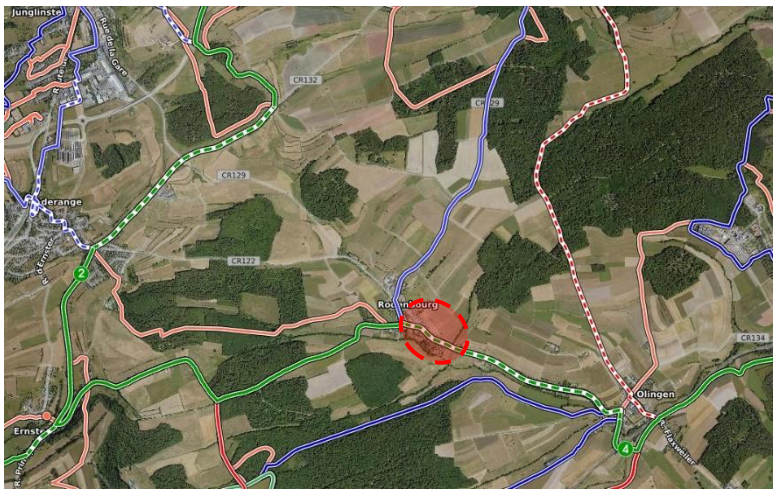


Figure 7 : Extrait du réseau de piste cyclables et de sentiers de randonnées
(Source : ACT – geoportail.lu)

4.2. Cadre environnemental

4.2.1. Affectation et topographie

Le site n'est pas occupé et utilisé comme prairie. Le terrain présente une forte différence de niveau (ca. 6,00m) entre la délimitation du PAP au nord et la « rue de Wormeldange » au sud et a une pente de l'ouest vers le sud-est d'environ 8%.



Figure 8: Vue en perspective sur la zone de projet (Source : ACT – geoportail.lu)

4.2.1. Biotopes et espaces soumis à des servitudes écologiques

La zone de projet présente une certaine qualité écologique au sens de la loi PN du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

En cas de destruction de biotopes et d'habitats, des mesures compensatoires, comprenant des restitutions de biotopes de valeur écologique au moins équivalente aux biotopes protégés réduits, détruits ou détériorés deviennent nécessaires.

En conséquence, un dossier d'autorisation (évaluation de biotopes protégés et d'habitat d'espèces et bilan écologique) imposés au sens des art. 17 et 21 de la prédite loi sera réalisé afin de déterminer les mesures nécessaires pour la compensation d'éventuels impacts du projet sur l'environnement.



Figure 9: Vue depuis le CR122 sur la partie sud-est du projet (Source : Google Maps - Street View)

4.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est directement adjacente à la zone Natura 2000 - Protection oiseaux « Région de Junglinster » (LU0002015). Celle-ci se situe le long de la limite nord du futur lotissement. Ainsi, le PAP sera conçu de manière à réduire l'impact du projet projeté sur l'avifaune à un strict minimum.

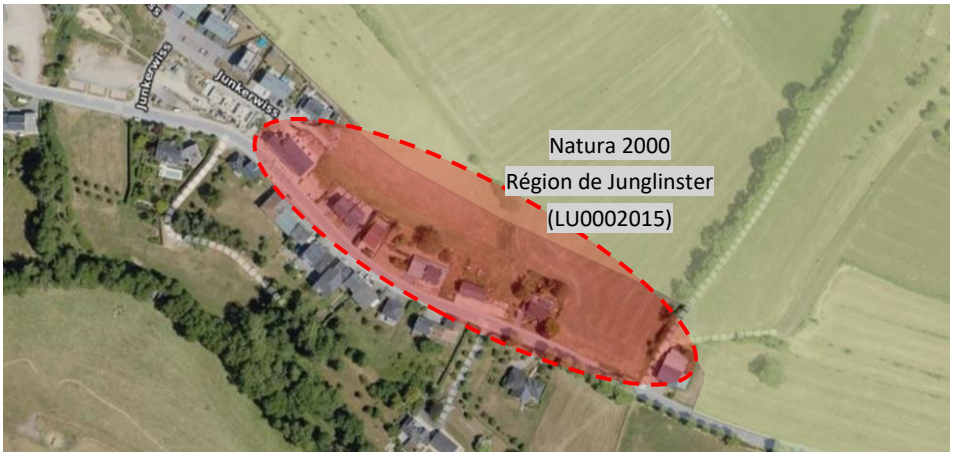


Figure 10 : Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

4.2.3. Servitude-urbanisation

La limite nord est affecté par une servitude-urbanisation de type « intégration paysagère 80 » (IP-80), en vue d'assurer la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage. Celle-ci vise à garantir l'intégration de la zone destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles.

Le but est de créer et sauvegarder des îlots et des bandes de verdure. Pour le présent PAP, la servitude de type « IP 80 », la bande de verdure indiquée dans la partie graphique du PAG est à respecter. Il est prévu d'y planter des végétaux sur au moins 80 % de la surface, à l'aide d'espèces indigènes et adaptées au site.

4.2.4. Archéologie (INPA)

La zone de projet se situe en sous-zone de la ZOA. Conformément à l'art. 4 de la loi du 25 février 2022 relative au patrimoine culturel, « les travaux situés dans la sous-zone de la ZOA exécutant un PAP-NQ ayant une surface inférieure à 1ha » sont dispensés de l'évaluation archéologique. (Source : INRA, 16.05.2025)

Etant donnée que le projet présente une surface de 0,54ha, le PAP est dispensé de l'évaluation archéologique, la réalisation de sondages archéologiques de diagnostic ne sera donc pas nécessaire pour le présent PAP.



Figure 11 : Extrait des zones d'observation archéologiques (ZOA)
(Sources: ACT - geoportail.lu)

5. EXPOSÉ DES MOTIFS

5.1. Programmation du PAP

Au PAG de la commune de Junglinster, les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « ***zone d'habitation 1*** » (HAB-1) et superposés par une « ***zone soumise à un PAP-NQ*** », orienté par le ***schéma directeur*** « ***Rod-NQ-03 – In der Schleid*** ». De plus, la zone de PAP est partiellement superposée d'une servitude « urbanisation – Intégration Paysagère » (IP-80) et de « couloirs pour projets routiers ».

Le projet, d'une superficie de 54,05 ares, propose l'aménagement de 8 unités de logement, dont la mixité se répartit sur 4 maisons unifamiliales isolées et 4 maisons unifamiliales jumelées. Le PAP génère une densité de logement [DL] de 14,80 unités de logement [u.log] par hectare brut. Des professions libérales compatibles avec la fonction résidentielle du quartier pourront être prévues.

L'aménagement des infrastructures publiques nécessitera une cession de terrain privé au domaine public communal.

Comme la localité de Rodenbourg compte 200 habitants (AC de Junglinster, 2025), les 8 unités de logement supplémentaires projetées contribueront dès lors à une croissance de 19,2 habitants (2,4 hab. /ménage) ce qui correspond à une augmentation de 9,60 % de la population de la localité.



Figure 12: Représentation du nouveau lotissement dans son contexte bâti (Source: BEST)

5.2. Dérogation au schéma directeur

Le PAP a été développé de manière à retranscrire au mieux les objectifs développés par le schéma directeur. Cependant, la PAP propose de diverger légèrement de celui-ci en modifiant légèrement la situation du raccordement routier vers les parcelles situées à l'est du PAP ainsi que le tracé de la connexion piétonne au nord-ouest. En fait, ceci permet une meilleure utilisation du sol au niveau du lot 8 par un espace vert privé plus important, ce qui contribuera à une qualité de vie élevée pour les futurs résidents.

De plus, contrairement au SD, le PAP prévoit des emplacements publics au niveau de la servitude IP-80. Due au profil de la voirie, cette partie de l'espace public est le plus adapté pour un tel aménagement afin de pouvoir garantir un nombre suffisant de parkings publics au sein du PAP.

5.3. Aménagement des espaces privés

5.3.1. Projet

a) Conception

Le projet a été développé de manière à prendre en compte le contexte urbanistique du lotissement situé en deuxième ligne et assurera une bonne intégration des futures maisons dans le tissu urbain existant, tout en respectant les aspects environnementaux, notamment la zone « Natura 2000 » adjacente, par une intégration paysagère appropriée.

Le lotissement prévoit l'aménagement de 8 maisons de type unifamiliales, dont 4 maisons isolées et 4 maisons jumelées. Les différents lots seront desservis par une nouvelle voirie de type « résidentielle » (zone 20) à partir de la « rue de Wormeldange », qui aboutit dans une placette à l'intérieur du quartier.

Des professions libérales compatibles avec la fonction résidentielle du quartier pourront être prévues sur les lots 4, 7 et 8. Ceci a été défini en fonction des volumes constructibles et de la disponibilité pour un aménagement des parkings nécessaires relatifs à ces activités.

Les lots 9 et 10 crées à l'ouest du projet sont destinés à être attribué aux parcelles avoisinantes, de sorte à agrandir les jardins privés y afférents.

Les constructions s'articuleront le long de cette voie de desserte et la placette projetées, de manière à structurer l'espace-rue et à créer un espace public au sein du quartier qui permettra de renforcer la convivialité et les liens sociaux. De plus, une liaison piétonne sera créée à l'ouest du PAP vers le quartier existant « Junkerwiss » (couvert par un PAP-NQ approuvé).

Une bande de verdure sera aménagée le long de la limite nord afin de créer un écran vert destinée à protéger les habitats de la zone « Natura 2000 » situées en amont du PAP et assurant une transition harmonieuse du nouveau quartier vers le paysage ouvert.

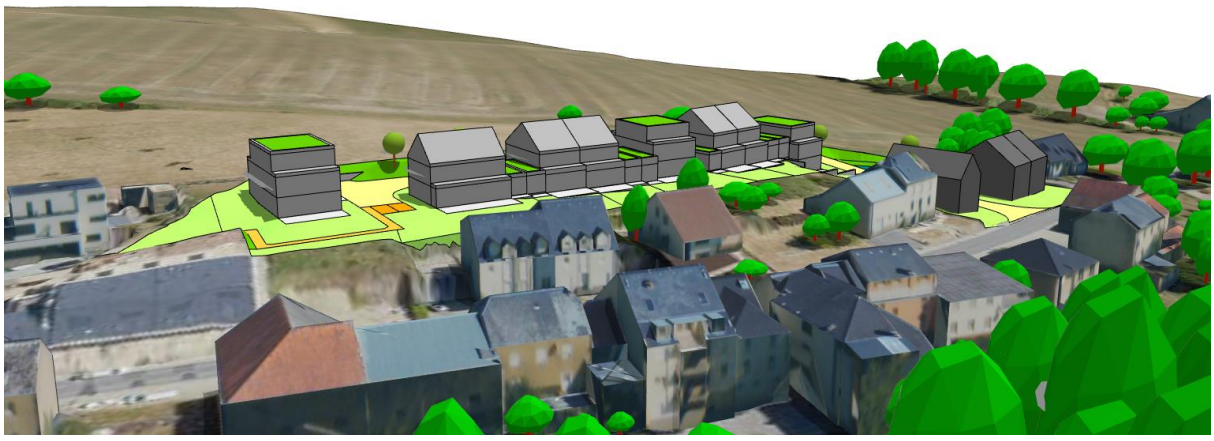


Figure 13: Vue axonométrique depuis le sud (Source: BEST)

b) Implantation des constructions

Les constructions s'articuleront le long de la nouvelle voie de desserte et disposeront d'un accès direct à celle-ci. Les reculs antérieurs ont été choisis de manière à resserrer et structurer l'espace-rue.

Due à sa situation spécifique, la maison sur le lot 1 avec la façade sa la plus longue parallèlement au premier tronçon de la voirie desservante, de manière à structurer l'espace-rue à l'entrée du lotissement. Un recul antérieur y sera prévu afin d'y permettre le stationnement d'un véhicule.

Par la suite, les maisons sur les lots 2 à 7 seront implantées avec un volume plus rapproché par rapport au tronçon de la voirie passant en amont des lots privés. Ceci permettra de structurer de nouveau l'espace rue et générer une séquence visuelle vers la placette et le lot 8. Celle-ci sera tourné et implantée avec une façade principale orienté nord-sud, dans le but de marquer la fin de la voie desservante et de mieux cerner la placette publique.

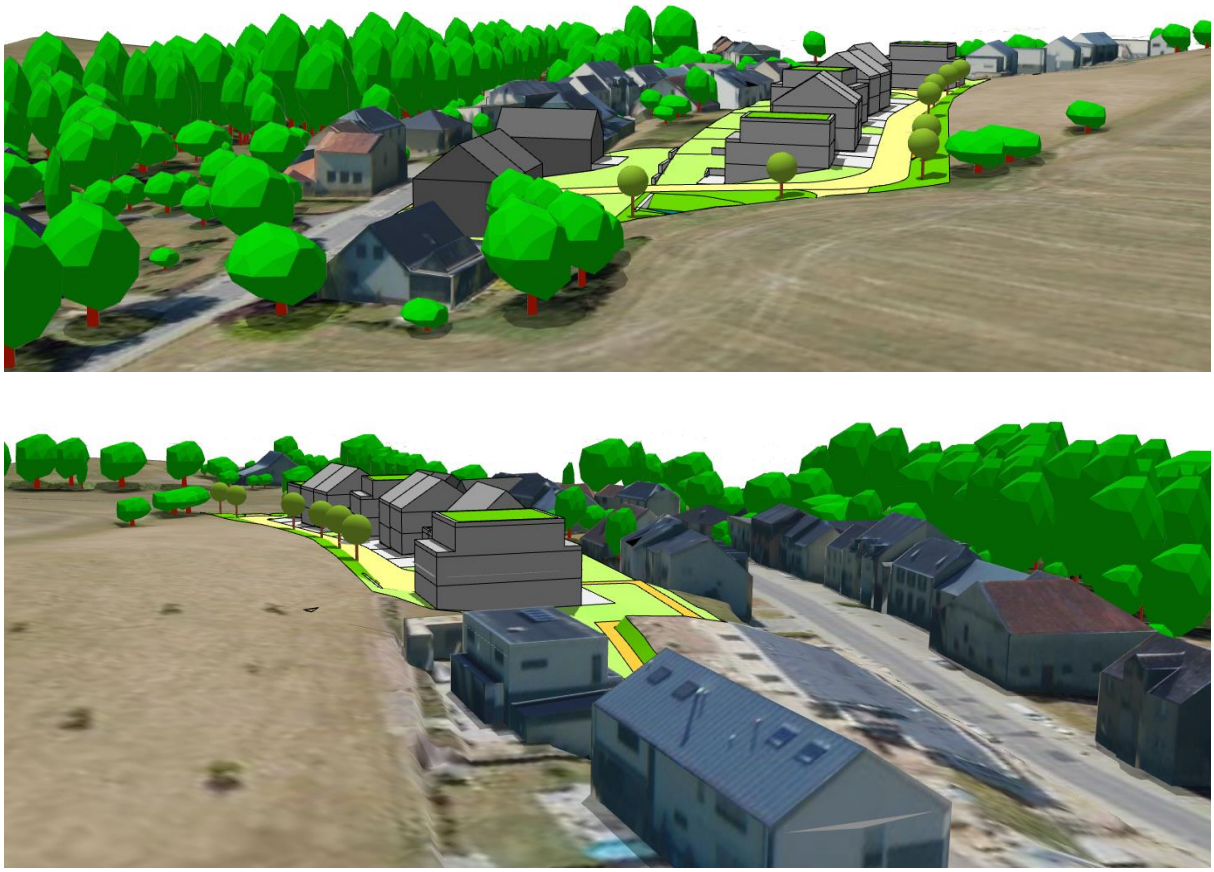


Figure 14: Vues axonométriques depuis le l'est (en haut) et depuis l'ouest (en bas) (Source: BEST)

c) Gabarits

La voirie projetée a été conçu de manière à garantir une bonne implantation des futures maisons et de minimiser la modification du terrain naturel au niveau des lots privés. Ainsi, toutes les constructions, à part de celle sur le lot 1, pourront disposer de deux niveaux pleins (II) avec un rez-de-chaussée de plain-pied (rez-de-jardin au même niveau que l'accès). De plus, elles pourront disposer d'un niveau en retrait (1R) ou d'un niveau sous-combles aménageables (1C). L'aménagement de sous-sols (1S) est admis.

Les maisons pourront disposer d'un volume secondaire (y compris une terrasse couverte, une verrière ou une construction similaire). Ceux-ci créeront des espaces supplémentaires qui, moyennant l'aménagement de la toiture plate en terrasse, peuvent servir d'espaces de séjour extérieurs.

Dû à son implantation dans le terrain, la maison sur le lot 1 aura une typologie légèrement différente, dans le but de réduire son impact visuel tout en garantissant la meilleure constructibilité possible. Ainsi, elle pourra disposer d'un niveau semi-enterré (1S) avec un rez-de-jardin plus bas que le rez-de-chaussée, ainsi que 2 niveau pleins (II) du côté de la voirie.

Il en résulte que les maisons des lots 1, 4 et 8 seront couvertes d'une toiture plate, tandis que les maisons sur les lots 2 et 3, 5 et 6 et le lot 7 auront des toitures inclinées d'une pente comprise entre 30 et 38°. Celles-ci pourront être équipées d'ouvertures en toiture, en vue de permettre une meilleure exploitation fonctionnelle et un éclairage plus agréable des combles.

Ceci assurera une bonne mixité en considérant des formes de toitures traditionnelles et contemporains, étant donné que l'environnement bâti adjacent présente une mixité des formes de toitures.

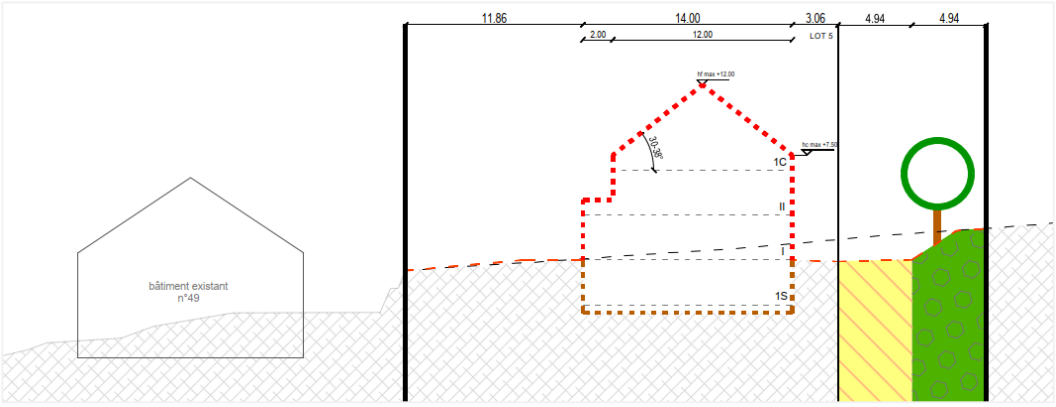


Figure 15: Coupe des maisons couvertes d'une toiture à 2 versants (Source: BEST)

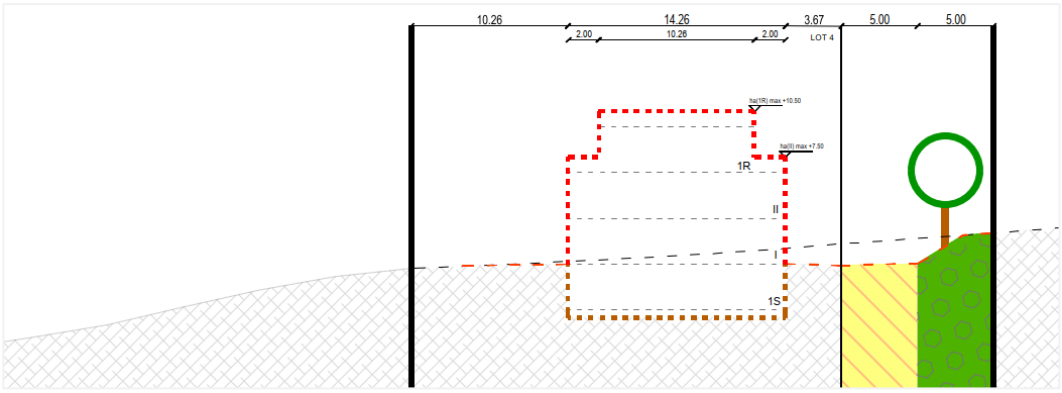


Figure 16: Coupe des maisons couvertes d'une toiture plate (Source: BEST)

d) Hauteurs

Les hauteurs des constructions, telles que défini dans la partie graphique du PAP, seront mesurées au niveau de l'axe de la voirie desservante au milieu de la façade avant.

Les hauteurs finies d'étages sont données à titre indicatif dans la partie graphique et peuvent varier en fonction du projet d'architecture, tant que les hauteurs indiquées à l'acrotère respectivement à la corniche et au faîte sont respectées.

La hauteur des dépendances sera mesurée à partir du niveau du terrain fini mesurées au milieu de la façade avant. La hauteur à l'acrotère est mesurée sur le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère.

e) Stationnement privé

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG de la commune de Junglinster en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

Les maisons sur les lots 1 à 7 disposeront chacune d'une dépendance située dans leur recul latéral, destinée à l'aménagement du stationnement privé. Elles pourront être aménagées sous forme des garages ou de carports et seront couvertes de toitures plates. Les garages seront à inclure dans le calcul de la SCB, alors que les carports ouverts ne seront pas comptabilisés.

La largeur des garages et des carports peut être élargie sur l'emprise des « surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ». Dans ce cas, le gabarit élargi doit respecter la même hauteur et le même type de toiture que ceux prescrits pour les garages et carports dans la partie graphique.

Sur le lot 8, le garage pourra être intégré à l'intérieur des « limites de surfaces constructibles au séjour prolongé ».

f) Espaces verts privés

Le projet propose d'interdire l'implantation de murets ou de clôtures dans le recul avant des différentes lots. Cela permettra d'éviter d'enfermer les espaces-rue avec des murets de part et d'autre, et ainsi d'améliorer l'intégration avec le cadre bâti voisin. De plus, cela assurera une meilleure visibilité aux différents usagers de la route et ainsi diminuer les risques d'accident.

Dans le ***recul arrière***, les séparations entre les différents lots pourront être réalisées au moyen de clôtures grillagées ou de haies d'essences régionales.

Les différents terrains pourront recevoir des plantations d'essences indigènes adaptés au site.

g) Remblais / déblais

Bien que les constructions aient été implantées de manière à limiter les modifications du terrain naturel, des travaux de terrassement sont nécessaires due la topographie du terrain. Ceux-ci sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié par des remblais ou des déblais sur maximum 0,50 mètre.

5.4. Degré d'Utilisation du Sol

5.4.1. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis, paragraphe 2, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, *« pour chaque PAP « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements entre 10 et 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute maximale à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements abordables* ». Ainsi, le présent projet ne nécessite pas la création de logement abordables.

5.4.2. Analyse de la conformité du PAP au PAG

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont définis par le PAG de la commune de Junglinster. Conformément à l'article 29bis, paragraphe 5, de la loi modifiée du 19 juillet 2004, le nombre de logement et les surfaces constructibles, d'emprises au sol et de scellements de sol admis sont répartis comme-suit :

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables) minimum	maximum		SCB totale minimum	maximum		SCB destinée au logement (avec logements abordables) minimum	maximum	exclusivement		SCB réservée au logement abordable minimum		Surface d'emprise au sol totale minimum	maximum		Surface de sol scellée totale maximum	
1	4,00	ares		1	u.		351,00	m^2		351,00		m^2		m^2		149,00	m^2	224,00	m^2
2	3,02	ares		1	u.		312,00	m^2		312,00		m^2		m^2		136,00	m^2	214,00	m^2
3	3,00	ares		1	u.		312,00	m^2		312,00		m^2		m^2		136,00	m^2	214,00	m^2
4	5,01	ares		1	u.		390,00	m^2		390,00	310	m^2		m^2		168,00	m^2	254,00	m^2
5	3,20	ares		1	u.		340,00	m^2		340,00		m^2		m^2		146,00	m^2	232,00	m^2
6	3,26	ares		1	u.		340,00	m^2		340,00		m^2		m^2		146,00	m^2	230,00	m^2
7	5,95	ares		1	u.		418,00	m^2		418,00	338	m^2		m^2		174,00	m^2	282,00	m^2
8	5,65	ares		1	u.		418,00	m^2		418,00	338	m^2		m^2		152,00	m^2	223,00	m^2
9	0,97	ares			u.		0,00	m^2		0,00		m^2		m^2		0,00	m^2		m^2
10	0,43	ares			u.		0,00	m^2		0,00		m^2		m^2		0,00	m^2		m^2
Total	34,49	ares	0	8	u.	0	2.881	m^2	0	2.881	986	m^2	0	m^2	0	1.207	m^2	1.873	m^2

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum		minimum	
Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	0,000	14,801	CUS	0,000	0,533	COS	0,000	0,350	CSS	0,543	Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29*bis* :		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui	

Tableau 1 : Tableau des valeurs des surfaces et coefficients résultant du projet (Source : Best)

Les gabarits constructibles représentés dans la partie graphique sont, pour chaque lot, plus grands que la surface construite brute autorisée. Ainsi, les valeurs de surface constructible brute fixées pour chaque lot dans les cases de la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol* » de la partie graphique peuvent être réparties librement dans les gabarits constructibles définis.

5.5. Aménagement des espaces publics

5.5.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la Loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communale et le développement urbain, « *les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (…) nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (…) doivent être cédés à la commune (…)* ».

Le PAP prévoit la cession de 19,56 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 36,19 % de la superficie totale du PAP.

5.5.2. Aménagement des espaces publics

Le PAP sera desservi par une nouvelle voirie de type « résidentielle » (zone 20), traversant le lotissement en arrière du tissu urbain bâti et terminant en placette publique, qui sera dimensionnée de manière à permettre aux camions (3-essieux) des services d'hygiène et de secours de tourner. A l'ouest du PAP, une liaison piétonne sera créée de la placette vers le quartier existant.

A l'entrée du quartier au sud-est, le PAP prévoit l'aménagement d'un espace vert public incluant un bassin de rétention à ciel ouvert. De plus, la plantation de nouveaux arbres dans les espaces verts publics sera prévue. Leur emplacement sera précisé dans le projet d'exécution.

Au nord, une bande de verdure d'une largeur de 5,00 mètres sera grevée d'une servitude écologique. Cette zone est destinée à assurer une transition harmonieuse du quartier vers l'environnement et la protection des habitats couverts par la zone « Natura 2000 ». L'objectif est de créer un écran vert composé de végétaux sur au moins 80 % de la surface, visant à garantir la protection des oiseaux contre toute perturbation (bruit, lumière, …). De plus, un fossé ouvert destiné à l'évacuation des eaux superficielles sera aménagé dans cette bande verte le long de la limite parcellaire.

Le tracé de la voirie projeté ainsi que les parkings vis-à-vis les lots 2 et 3 se situent à l'intérieur de la zone de servitude écologique. Cette surface ne dépasse pas les 20% de la surface totale de cette zone qui ne doivent pas être planté par des végétaux, conformément à la servitude-urbanisation « IP 80 » du PAG.

Dans le cadre des mesures compensatoires, la plantation de plusieurs arbres et des arbustes sera prévue sur la parcelle située au nord du présent PAP, de manière à renforcer la qualité écologique en favorisant le maillage vert et la biodiversité, ce qui permettra d'atténuer les impacts écologiques du développement urbain. Les mesures seront mises en œuvre parallèlement à la planification du nouveau quartier.

5.5.3. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un système séparatif.

Les eaux usées des habitations seront évacuées dans la canalisation « eaux usées » projetée qui sera raccordés à la canalisation « eaux mixtes » existante dans la « rue de Wormeldange ».

Les eaux pluviales seront évacuées via une nouvelle canalisation « eaux pluviales » projetée dans la voirie de desserte et seront jetées dans les bassins de rétention à ciel ouvert et enterré situés sur l'espace vert public au sud-est du PAP. Par la suite, les eaux provenant du bassin de rétention seront de déversées dans la canalisation « eaux pluviales » existante dans la « rue de Wormeldange ».

Les eaux superficielles provenant du bassin versant située en amont du périmètre constructible au nord du PAP seront récupérés par un fossé ouvert. Ces eaux pluviales eaux resteront séparées et ne seront pas déversées dans le bassin de rétention. Cet axe sera raccordé directement à la canalisation « eaux pluviales » en-dessous du bassin de rétention.

6. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	54,05 ares (100,00 %)
Surface privé devenant public	34,49 ares (63,81 %)
Surface totale du PAP	19,56 ares (36,19 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales isolées	4
Maison unifamiliales jumelées	4
Total parcelles	8
Total logements	8
Logements par hectare	14,80 logements / ha

7. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au « PAP-NQ » ;
- Données Cadastrales :
  - Plan de périmètre PAP relevé par « BEST G.O. s.à.r.l » ;
  - Données cadastrales (plan cadastral et relevé parcellaire) ;
- PAG de la commune de Junglinster :
  - Extrait de la partie graphique du PAG ;
  - Schéma Directeur *« Rod-NQ-03 – In der Schleid » ;*
- Accord de Principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Partie graphique du PAP :
  - Plan d'Aménagement Particulier (plan n°251001-10-001 001a)
  - Levé topographique avec prises de photos (plan n°251001-10-001 002a) ;

Senningerberg, le 7 juillet 2026

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

M.WENGLER M. URBING

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet	PAP "In der Schleid"	***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par		*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	B.E.S.T. Ingénieurs-conseils	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique

Commune	Junglinster
Localité	Rodenbourg
Lieu-dit	In der Schleid
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	/

Organisation territoriale

CDA	x
Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	x
Espace prioritaire d'urbanisation	

Données structurantes du PAG

N° de référence du PAG	27C/026/2023
Zone(s) concernée(s)	HAB-1
	Zone soumise à un PAP-NQ

	minimum	maximum
COS		0,35
CUS		0,60
CSS		0,55
DL		15
Emplacements de stationnement		

Servitudes découlant d'autres dispositions légales

Environnement	
Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	0 *m*
Présence de biotope(s)	x
Zone de bruit	
Voirie nationale (permission de voirie)	x
Gestion de l'Eau (zones inondables)	
Sites et Monuments	
Inventaire suppl.	
Monument national	
Zone SEVESO	
Autres	

Terrain

Surface brute	0,5405 *ha*	100 *%*	Surface cédée au domaine public communal		0,1956 *ha*
Surface nette	0,3449 *ha*	63,81 *%*	Taux de cession		36,19 *%*
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)				0,0000 *ha*	
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)				0,0988 *ha*	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)				0,0144 *ha*	
Surface destinée au stationnement public				0,0086 *ha*	1,59 *%*
Surface destinée à l'espace vert public				0,0738 *ha*	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public				0,0000 *ha*	0,00 *%*
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation				**0,1956** ***ha***	
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,1784 *ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots		10
		51,725 *%*	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		3,45 *a.*

Constructions

	minimum	maximum	
Surface constructible brute		2881	***m²***
Emprise au sol		1207	***m²***
Nombre de logements		8	
Densité de logements / hectare brut		**14,80**	***u./ha***
Personnes estimées / logement		2,4	
Nombre d'habitants		19	
Surface de vente maximale		*m²*	

Mixité de logements *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*

Nombre de logements de type:	minimum	maximum
unifamilial		8
bifamilial		
collectif (>2 log/bât.)		
Surf./ nbre de log. à coût modéré		
Surface brute de bureaux maximale	*m²*	

Axe(s) de desserte

		Charge de trafic *(si disponible et selon prévision P&CH)*	
Route **N**ationale			*vh/j*
Chemin **R**epris			*vh/j*
Chemin communal			

Emplacements de stationnement

	activités	habitat	
publics		5	
privés (min.)		8	
privés (max.)		16	
total (max.)		**13**	**13**

Offre de transports en commun

Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	300 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	5000 *m*

Infrastructures techniques

Longueur totale de canalisation pour eaux usées	180 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	200 *m²*
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	220 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	70 *m²*