

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.	Aménagement des espaces privés.....	15
5.3.	Degré d'Utilisation du Sol	19
5.4.	Aménagement des espaces publics	19
6.	Synthèse des principales caractéristiques 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, Graulinger, 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 communal et compte environ 200 habitants (Source: AC de Junglinster, 2025).

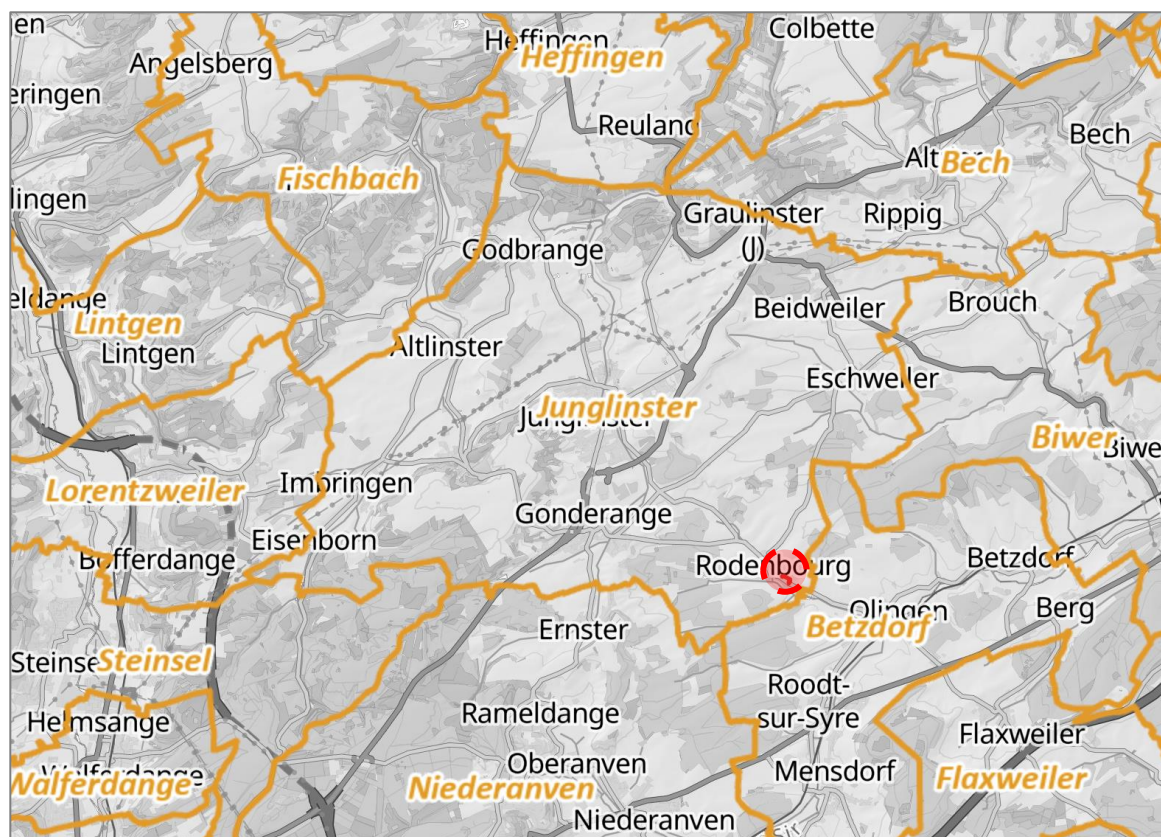


Figure 1 : Plan de Situation régionale (Source : ACT – geoportail.lu)

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.

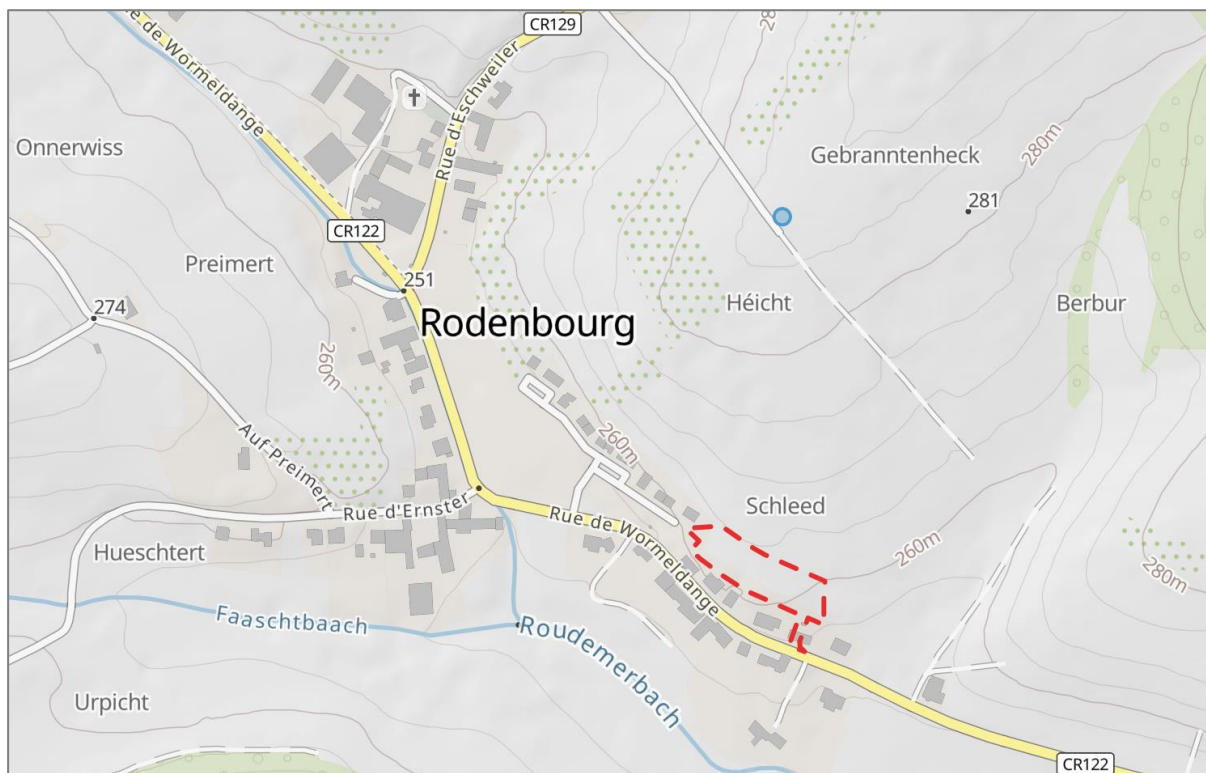


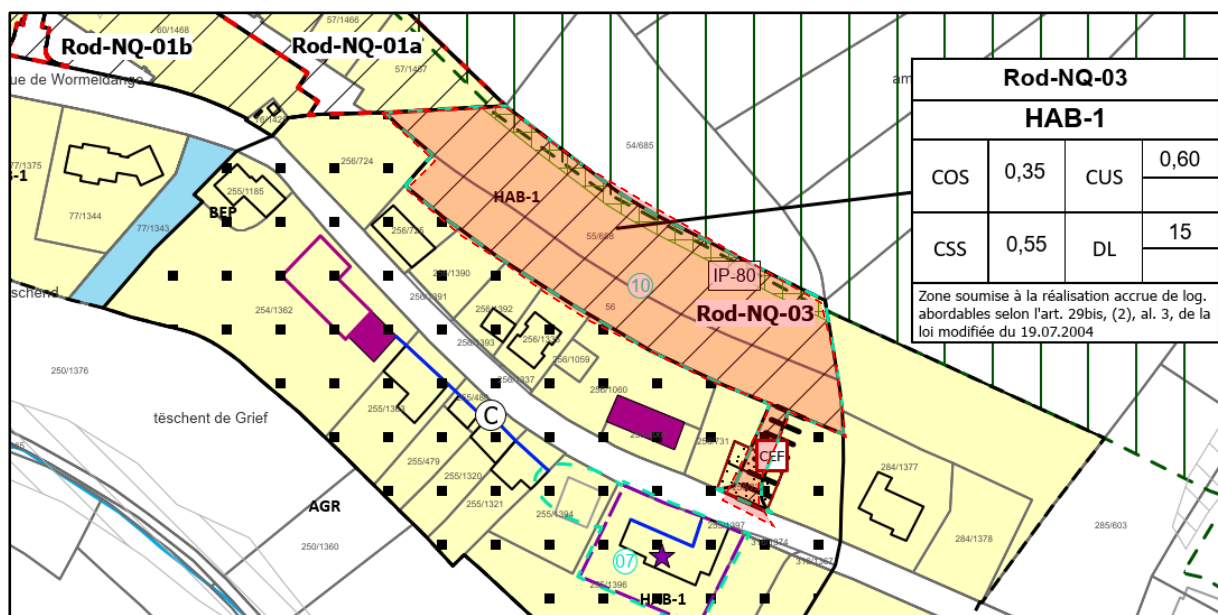
Figure 2 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu)

3. CADRE RÉGLEMENTAIRE

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"

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

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

||||| couloir pour projets routiers

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques - à titre indicatif :

-  à la protection de la nature et des ressources naturelles
-  NATURA 2000 FFH (09.2015)
-  NATURA 2000 oiseaux (09.2015)
-  réserve naturelle

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – à titre indicatif

-  Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)
-  N° du plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – à titre indicatif et non exhaustif

-  Biotope (article 17)
-  Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (article 20)
-  Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (articles 17 et/ou 20)
-  von CEF-(continuous ecological functionality)-Maßnahmen betroffene Fläche
-  CEF-Areal (Ausgleichsfläche)

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 intégré ;*
- *(...)*

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.

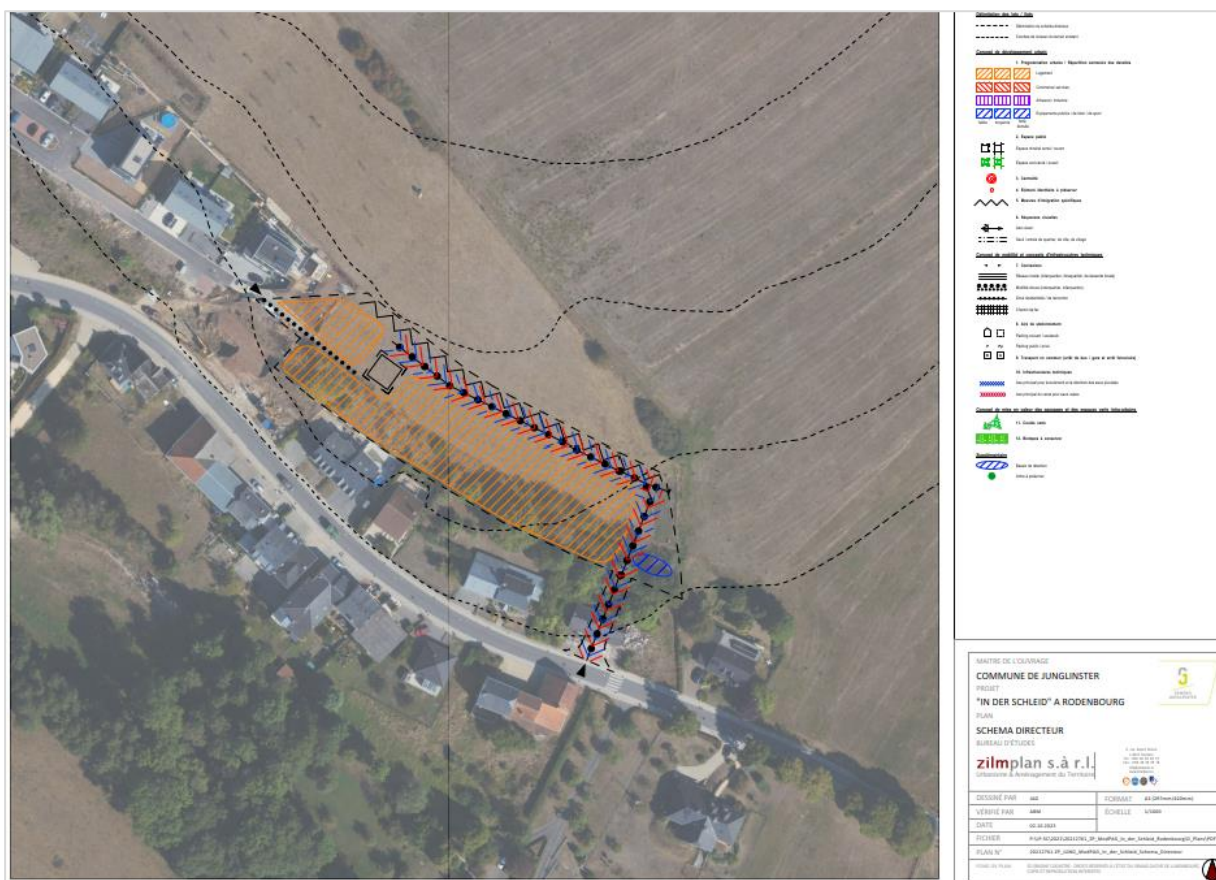


Figure 4: Extrait du Schéma Directeur « SD-Rod-03 – In der Schleid » (Source : AC de Junglinster)

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 marquée 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 Schleid » se situe sur la « rue de Wormeldange » (CR122) à proximité immédiate de la zone de projet ($\pm 300\text{m}$ à pied). Cet arrêt est desservi par plusieurs lignes de bus.

La prochaine gare CFL se trouve à Betzdorf à environ $\pm 5,0$ 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.

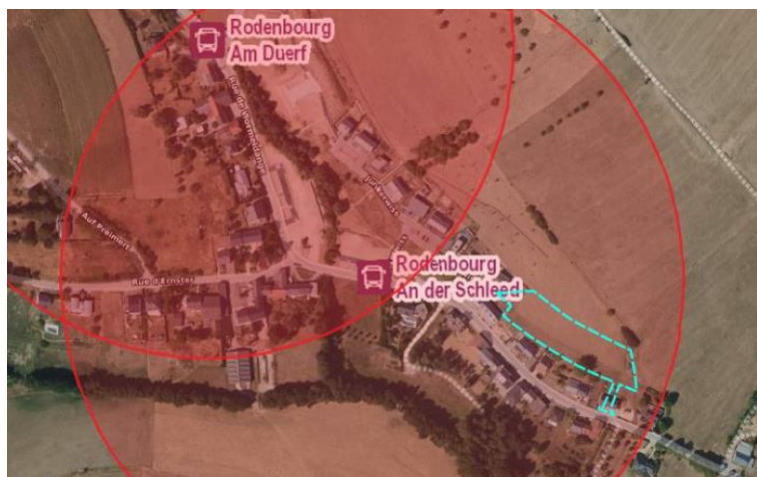


Figure 6: Localisation de l'arrêt de bus le plus proche
(Source : Schéma Directeur - SD-Rod-03)

c) Mobilité douce

La zone de projet se situe à proximité du réseau d'itinéraires cyclables nationaux (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.

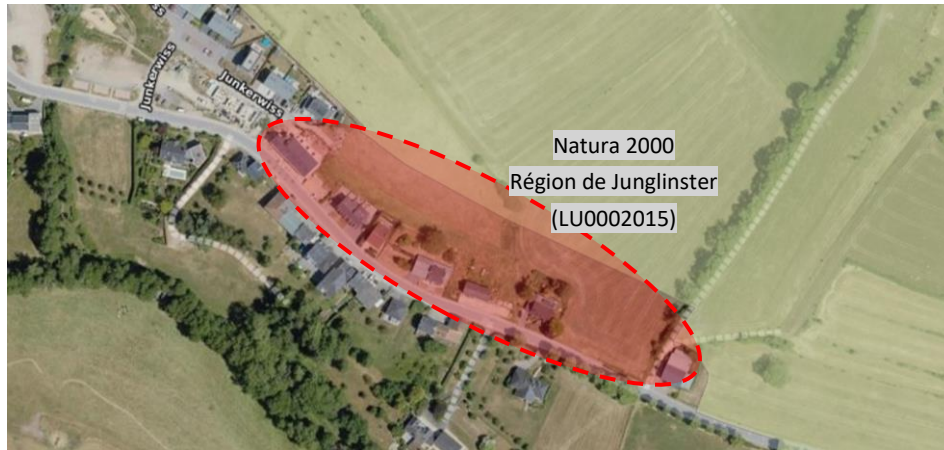


Figure 10 : Zones protégées (Source : ACT – Geoportail.lu)

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** ». Celle-ci est orientée 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 ainsi 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. Aménagement des espaces privés

5.2.1. 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 créés à l'ouest du projet sont destinés à être attribués 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 tournée 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 conçue 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.

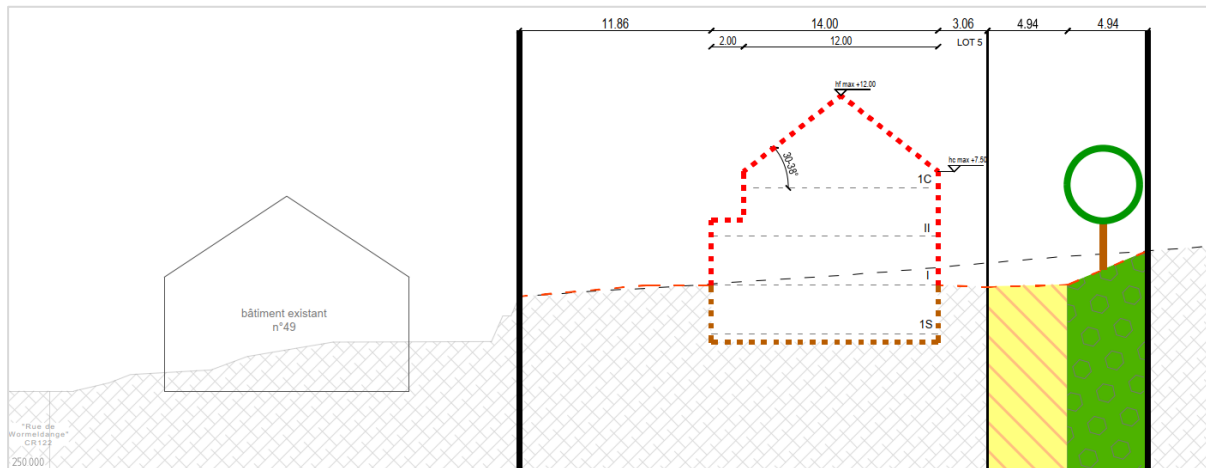


Figure 15: Coupe des maisons couvertes d'une toiture à 2 versants (Source: BEST)

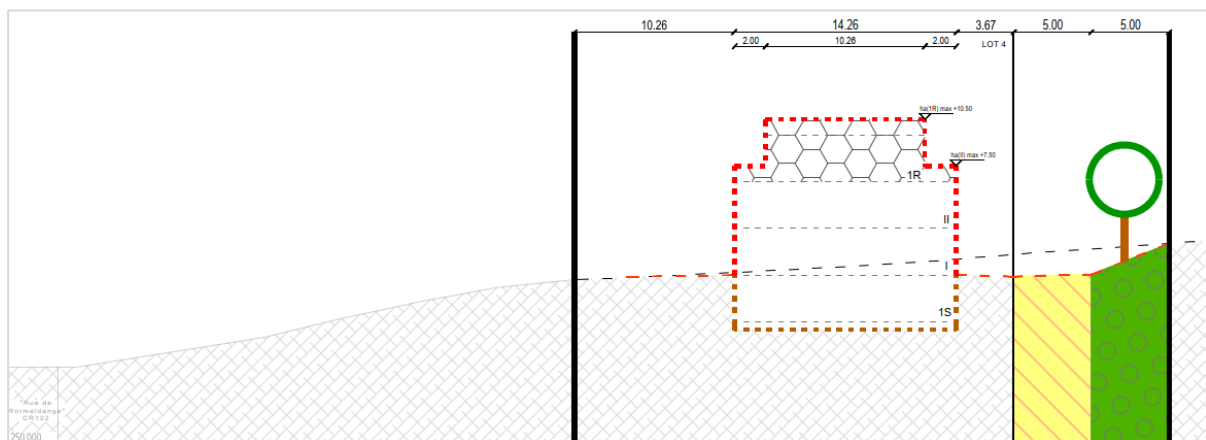


Figure 16: Coupe des maisons couvertes d'une toiture plate (Source: BEST)

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.

Le garage de la maison sur le lot 8 sera intégré à l'intérieur du gabarit constructible des constructions principales.

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.

5.3. Degré d'Utilisation du Sol

5.3.1. 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.

5.3.2. 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)		SCB totale		SCB destinée au logement (avec logements abordables)		SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol totale		Surface de sol scellée totale		
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	maximum		
1	4,00 ares	/	1 u.	/	338,00 m²	/	338,00 / 338,00	m²	/	144,00 m²	224,00 m²		
2	3,02 ares	/	1 u.	/	303,00 m²	/	303,00 / 303,00	m²	/	134,50 m²	202,00 m²		
3	3,00 ares	/	1 u.	/	303,00 m²	/	303,00 / 303,00	m²	/	134,50 m²	202,00 m²		
4	5,01 ares	/	1 u.	/	396,00 m²	/	396,00 / 304,00	m²	/	172,00 m²	249,00 m²		
5	3,20 ares	/	1 u.	/	330,00 m²	/	330,00 / 330,00	m²	/	144,50 m²	213,00 m²		
6	3,26 ares	/	1 u.	/	330,00 m²	/	330,00 / 330,00	m²	/	144,50 m²	213,00 m²		
7	6,00 ares	/	1 u.	/	404,00 m²	/	404,00 / 312,00	m²	/	170,00 m²	240,00 m²		
8	5,59 ares	/	1 u.	/	410,00 m²	/	410,00 / 318,00	m²	/	164,00 m²	241,00 m²		
9	1,03 ares	/	0 u.	/	0,00 m²	/	0,00 / 0,00	m²	/	0,00 m²	0,00 m²		
10	0,42 ares	/	0 u.	/	0,00 m²	/	0,00 / 0,00	m²	/	0,00 m²	0,00 m²		
Total	34,53 ares	0 /	8 u.	0 /	2.814 m²	0 /	2.814 / 2.538	m²	0 m²	0 / 1.208	1.784 m²		
Coefficients résultants du projet de PAP :				DL	0,000 / 14,801	CUS	0,000 / 0,521	COS	0,000 / 0,350	CSS	0,517	Log-abo	0,000 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :					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.

5.4. Aménagement des espaces publics

5.4.1. 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 19,52 ares du terrain privé au domaine public communal, ce qui correspond à 36,11 % de la superficie totale du PAP.

5.4.2. 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.

5.4.3. 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	34,53 ares (63,89 %)
Surface totale du PAP	19,52 ares (36,11 %)
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 Cadastreales :
 - 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°251001-10-001 001)
 - Levé topographique avec prises de photos (plan n°251001-10-001 002) ;

Senningerberg, le 16 février 2026

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M.WENGLER



M. URBING

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

HAB-1

Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

54,00 ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
		/ 15			/ 0,60			/ 0,35		/ 0,55

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :

☒ oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :

10 %

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :

2.435 m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :

244 m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :

0,00 ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :

100,00 %

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :

3.240 m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :

540 m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :

270 m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis

3.510 m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :

108,33 %

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum
	0,000	/ 16,500		0,000	/ 0,650		0,000	/ 0,379		/ 0,596

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Lot	Surface à bâtir nette	Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum		minimum	maximum	maximum
1	4,18 ares	/	1 u.	/	317,00 m²	/	317,00	/	m²		/	150,00 m²	m²
2	3,02 ares	/	1 u.	/	266,00 m²	/	266,00	/	m²		/	129,00 m²	m²
3	4,35 ares	/	1 u.	/	366,00 m²	/	366,00	/	m²	366	/	184,00 m²	m²
4	4,12 ares	/	1 u.	/	317,00 m²	/	317,00	/ 236,00	m²	m²	/	150,00 m²	m²
5	4,48 ares	/	1 u.	/	317,00 m²	/	317,00	/ 236,00	m²	m²	/	150,00 m²	m²
6	2,98 ares	/	1 u.	/	266,00 m²	/	266,00	/	m²	m²	/	129,00 m²	m²
7	2,93 ares	/	1 u.	/	266,00 m²	/	266,00	/	m²	m²	/	129,00 m²	m²
8	4,18 ares	/	1 u.	/	320,00 m²	/	320,00	/ 239,00	m²	m²	/	184,00 m²	m²
9	1,04 ares	/	u.	/	m²	/	/	/	m²	m²	/	m²	m²
10	1,10 ares	/	u.	/	m²	/	/	/	m²	m²	/	m²	m²
Total	32,38 ares	0 /	8 u.	0 /	2.435 m²	0 /	2.435	711	m²	366	0 /	1.205 m²	0 m²
Coefficients résultants du projet de PAP :													
	DL	minimum	maximum	CUS	minimum	maximum	COS	minimum	maximum	CSS	maximum	Log-abo	minimum
		0,000	/ 14,815		0,000	/ 0,451		0,000	/ 0,372		0,000		15,031 %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :													
		oui	oui		oui	oui		oui	oui		oui		oui

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		Organisation territoriale		
Commune	<u>Junglinster</u>	CDA	<table border="1"><tr><td>x</td></tr></table>	x
x				
Localité	<u>Rodenbourg</u>	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<table border="1"><tr><td>x</td></tr></table>	x
x				
Lieu-dit	<u>In der Schleid</u>	Espace prioritaire d'urbanisation	<table border="1"><tr><td></td></tr></table>	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		/		

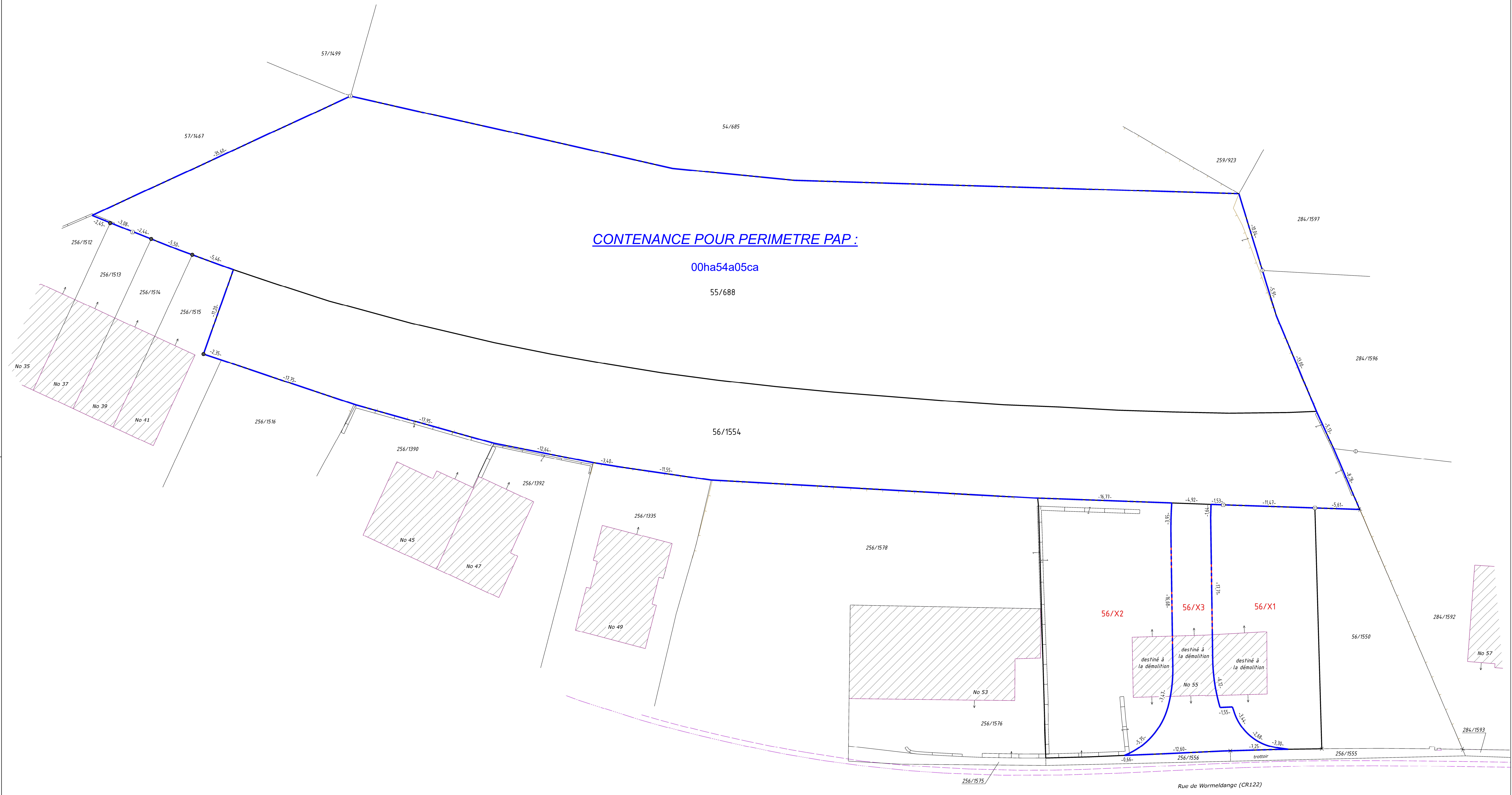
Données structurantes du PAG		Servitudes découlant d'autres dispositions légales	
N° de référence du PAG	27C/026/2023	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	HAB-1	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	0 m
	Zone soumise à un PAP-NQ	Présence de biotope(s)	☒
		Zone de bruit	☐
		Voirie nationale (permission de voirie)	☒
		Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
	minimum maximum	Sites et Monuments	☐
COS	0,35	Inventaire suppl.	☐
CUS	0,60	Monument national	☐
CSS	0,55	Zone SEVESO	☐
DL	15	Autres	☐
Emplacements de stationnement			☐
			☐

Terrain			
Surface brute	0,5405	ha	100 %
Surface nette	0,3453	ha	63,89 %
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)			
	0,0984	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			
	0,1952	ha	
Scellement maximal du sol (terrain net)			
	0,1784	ha	
	51,665	%	
Nombre de lots / parcelles / d'îlots			
			10
Taille moyenne des lots / parcelles / îlots			
			3,45 a.

Constructions	minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	minimum	maximum
Surface constructible brute		2814 m ²	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol		1208 m ²	unifamilial		8
Nombre de logements		8	bifamilial		
Densité de logements / hectare brut		14,80 u./ha	collectif (>2 log/bât.)		
Personnes estimées / logement		2,4			
Nombre d'habitants		19	Surf./ nbre de log. à coût modéré		
Surface de vente maximale		m ²	Surface brute de bureaux maximale		m ²

Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement		
		Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	activités	habitat	
Route Nationale		vh/j	publics	5	
Chemin Repris		vh/j	privés (min.)	8	
Chemin communal			privés (max.)	16	
			total (max.)	13	13

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	<u>300 m</u>	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	<u>5000 m</u>
Infrastructures techniques			
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	<u>180 m</u>	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	<u>200 m²</u>
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	<u>220 m</u>	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	<u>70 m²</u>



CONTENANCE POUR PERIMETRE PAP :

00ha54a05ca

55/688

56/1554

56/X2

56/X3

56/X1

Légende :

- PERIMETRE PAP
- LIMITE CADASTRALE EXISTANTE

PERIMETRE POUR PAP

CONTENANCE POUR PERIMETRE PAP :

TOTAL 00ha54a05ca

PARCELLES NOS 55/688, 56/1554 Et 56/X3
EN ENTIER.

REMARQUE :
La légende des points et lignes peut être consultée sur www.cadastre.lu/fr/legende.

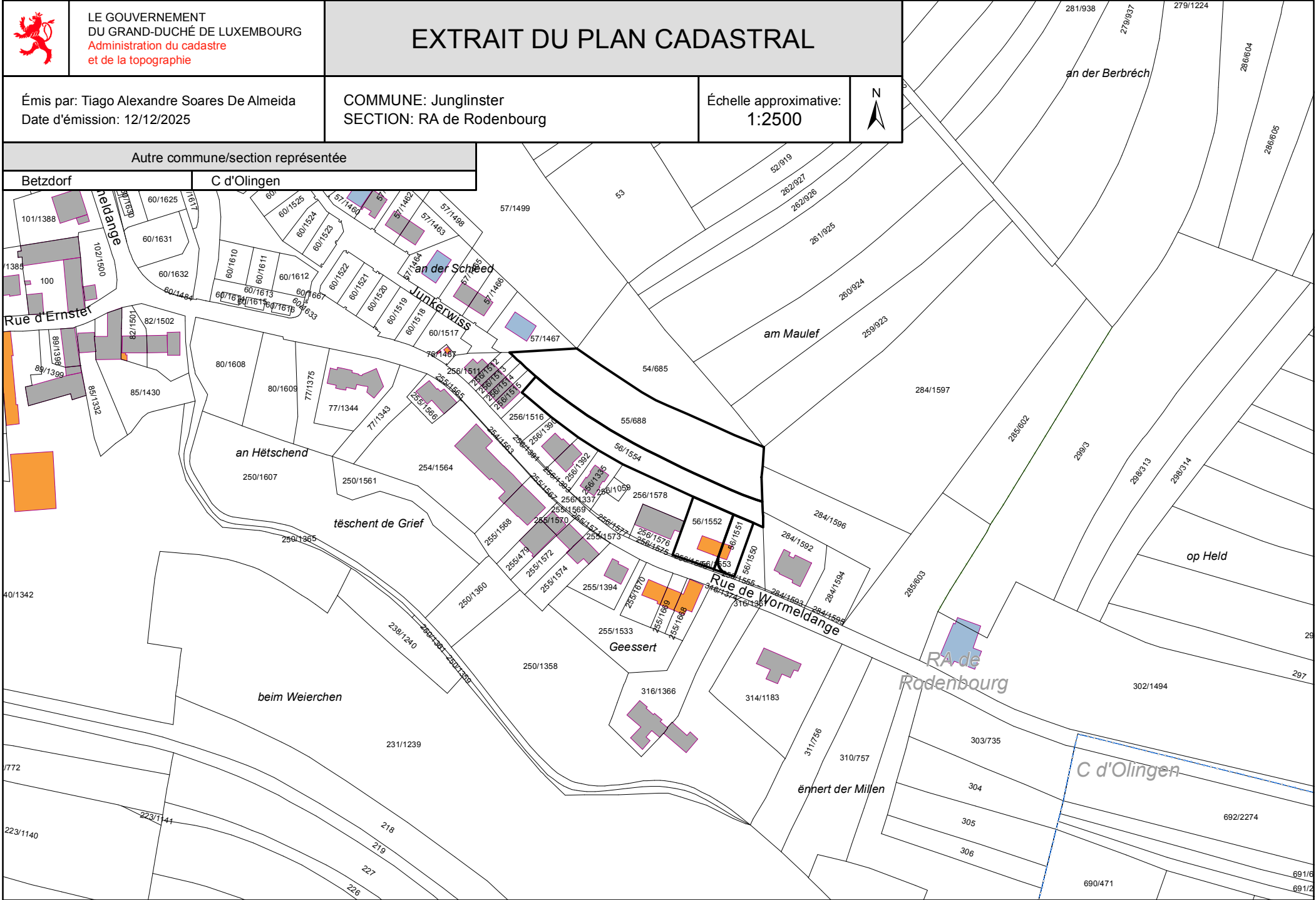
objet : PLAN PERIMETRE POUR PAP		LE PRESENT PLAN NE VAUT PAS PLAN A L'ACTE. DES RECTIFICATIONS SONT ENCORE POSSIBLES.	
projet : 219279 - Rodenbourg - 55, Rue de Wormeldange		chef de projet : Schilling Guido	
commune et section : Junglinster RA de Rodenbourg	Géomètre officiel + date + signature : WEYDERT Frank 18.06.2025		
	échelle : 1/250		
	plan : 219279_2 - PERIM_PAP - 01		

BEST G.O. S.à r.l.
Bureau de Géomètres Officiels

Géomètres officiels agréés:
WEYDERT Frank, HENIN Steve Ramzes & PIERRET Louise

12b, rue de Munsbach
T. +352 270.352.1
E. mesurages@best.lu

L-6941 Niederanven
F. +352 270.352.900
www.best-go.lu

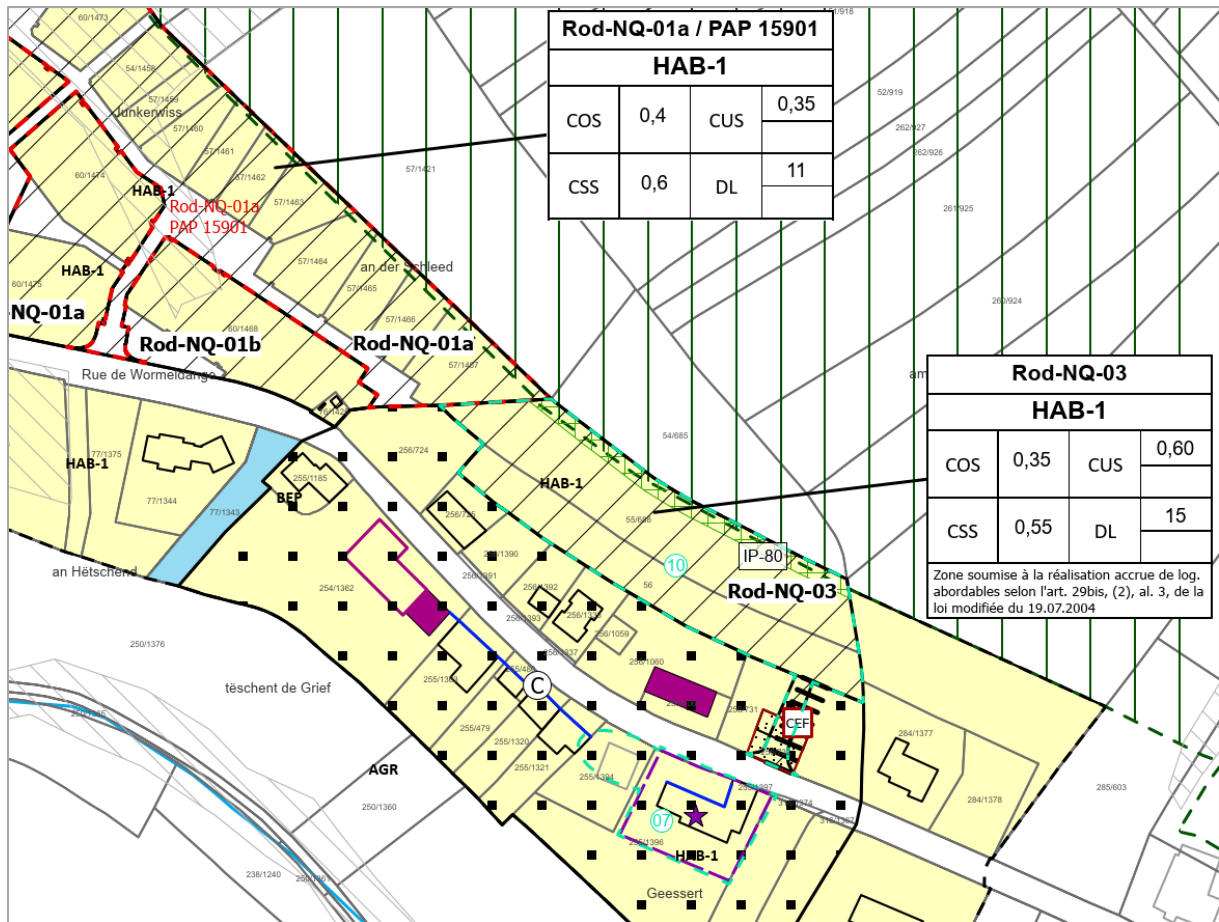


	LE GOUVERNEMENT DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG Administration du cadastre et de la topographie	RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale	Commune : JUNGLINSTER
			Section : RA de RODENBOURG
Date d'émission : 12 décembre 2025		Responsable : Tiago Alexandre SOARES DE ALMEIDA	

No parcelle	Propriétaire		Usufruitier	Lieudit		RNBT	RBT	CT
	Emphytéote - Superficiaire - Autre			Nature(s)		Occupation(s)	RNBP	RBP
55 688	Stelex Invest S.à r.l.			IN DER SCHLEID		10.01	0	31a30ca
				terre labourable	-			
56 1551	STELEX INVEST S.à r.l.			Rue de Wormeldange		2.78	0	3a36ca
				place (occupée)	partie bâtiment			
56 1552	STELEX INVEST S.à r.l.			Rue de Wormeldange		6.07	0	7a32ca
				place (occupée)	partie bâtiment			
56 1553	STELEX INVEST S.à r.l.			Rue de Wormeldange		0.09	0	12ca
				place	-			
56 1554	STELEX INVEST S.à r.l.			Rue de Wormeldange		20.87	0	16a77ca
				jardin	-			

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre
 © Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2025)

Extrait du PAG
Commune de Junglinster



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL- PAG

(SELON REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25.10.2004)/
(selon partie écrite du PAG de la Commune)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Délimitation de la zone verte

ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zone d'habitation

zone d'habitation 1

zone d'habitation 2

Zones mixtes

zone mixte villageoise

zone mixte villageoise - Gehaansraich

zone mixte rurale

Zone verte

Zone agricole

Zone forestière

Zone de parc public et de parc privé

Zone de verdure

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 SUPERPOSEES

-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
-  Zone d'aménagement différé
-  Zone d'urbanisation prioritaire

Zone de servitude "urbanisation"

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

Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"

||||||| couloir pour projets routiers

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques - à titre indicatif :

-  à la protection de la nature et des ressources naturelles
-  NATURA 2000 FFH (09.2015)
-  NATURA 2000 oiseaux (09.2015)
-  réserve naturelle

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain – à titre indicatif

-  Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)
- PAP 12345 N° du plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)

Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – à titre indicatif et non exhaustif

-  Biotope (article 17)
-  Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (article 20)
-  Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (articles 17 et/ou 20)
-  von CEF-(continuous ecological functionality)-Maßnahmen betroffene Fläche
-  CEF-Areal (Ausgleichsfläche)



Délimitation des lots / îlots

- Délimitation du schéma directeur
- Courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

1. Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

	Logement
	Commercial/ services
	Artisanat / Industrie
	Équipements publics / de loisir / de sport
	faible densité
	moyenne densité
	forte densité

2. Espace public

	Espace minéral/ cerné / ouvert
	Espace vert cerné / ouvert

3. Centralité

4. Élément identitaire à préserver

5. Mesures d'intégration spécifiques

6. Séquences visuelles

	Axe visuel
	Seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concepts d'infrastructures techniques

7. Connexions

	Réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
	Mobilité douce (interquartier, intraquartier)
	Zone résidentielle / de rencontre
	Chemin de fer

8. Aire de stationnement

	Parking couvert / souterrain
	Parking public / privé

9. Transport en commun (arrêt de bus / gare et arrêt ferroviaire)

	B
	G

10. Infrastructures techniques

	Axe principal pour écoulement et la rétention des eaux pluviales
	Axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

11. Coulee verte

12. Biotopes à conserver

Supplémentaire

	Bassin de rétention
	Arbre à préserver

MAITRE DE L'OUVRAGE

COMMUNE DE JUNGLINSTER

PROJET

"IN DER SCHLEID" A RODENBOURG

PLAN

SCHEMA DIRECTEUR

BUREAU D'ÉTUDES

zilmplan s.à r.l.
Urbanisme & Aménagement du Territoire

4, rue Albert Simon
L-5315 Contzem
Tel: +352 26 25 95 15
Fax: +352 26 25 95 16
info@zilmplan.lu
www.zilmplan.lu

DESSINÉ PAR	JAD	FORMAT	A3 (297mm/420mm)
VÉRIFIÉ PAR	ABM	ÉCHELLE	1/1000
DATE	02.10.2023		
FICHER	P:\LP-SC\2021\20212761_ZP_ModPAG_In_der_Schleid_Rodenbourg\0D_Plans\PDF\SD		
PLAN N°	20212761-ZP_JUNG_ModPAG_In_der_Schleid_Schema_Directeur		
FOND DE PLAN	© ORIGINE CADASTRE : DROITS RÉSERVÉS À L'ÉTAT DU GRAND DUCHÉ DE LUXEMBOURG COPIE ET REPRODUCTION INTERDITES		

FICHE TECHNIQUE

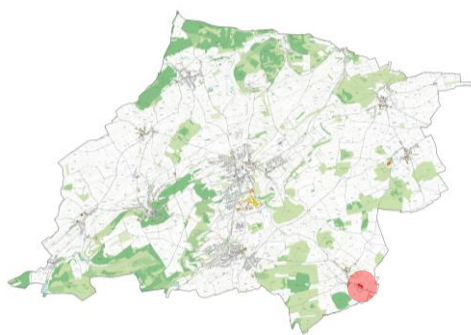
SCHEMA DIRECTEUR SD-Rod-03 « IN DER SCHLEID »

LOCALITÉ DE RODENBOURG

1. MERKMALE

Fläche in ha	0,52 ha
Aktuelle Nutzung	Garten, landwirtschaftliche Nutzfläche
Geplante Nutzung im PAG	Zone d'habitation 1 - HAB-1

2. RÄUMLICHE LAGE IN DER ORTSCHAFT



© **Origine fond de plan** : Administration du Cadastre et de la Topographie Carte topographique 1:5'000 | Orthophotos 2022



3. AUSCHNITT AUS DEM PAG

Rod-NQ-03 (HAB-1)			
COS	Max. 0,35	CUS	Max. 0,60
	Min.		Min. -
CSS	Max. 0,55	DL	Max. 15
			Min. -

Rod-NQ-01a / PAP 15901 HAB-1			
COS	0,4	CUS	0,35
			-
CSS	0,6	DL	11
			-

Rod-NQ-03 HAB-1			
COS	0,35	CUS	0,60
			-
CSS	0,55	DL	15
			-

Zone soumise à la réalisation accrue de log. abordables selon l'art. 29bis, (2), al. 3, de la loi modifiée du 19.07.2004

4. IDENTIFIZIERUNG DER STÄDTEBAULICHEN AUFGABENSTELLUNG UND DER LEITLINIEN

4.1 Städtebauliche Problemstellung	• Lage am östlichen Ortsrand von Rodenbourg • Umwidmung von landwirtschaftlicher Nutzfläche zur Erweiterung der Siedlungsfläche von Rodenbourg • Fläche grenzt an die Natura-2000-Vogelschutzzone • Berücksichtigung des östlich angrenzenden QE-Bereichs • Berücksichtigung des westlich angrenzenden PAP Junkerwiss
4.2 Leitlinien	• Schaffung von Wohnraum • Einbindung in die Ortschaft und die umgebende Bebauung • Perimeterbegradigung • Schaffung eines harmonischen Übergangs in die offene Landschaft

5. STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

5.1 Städtebauliche Identität und Charakter	• Ergänzung des Wohnraumangebots durch weitere Einfamilienhäuser, entsprechend der Umgebung als Freistehende und Doppelhäuser • Einbindung in die angrenzende Bebauung (PAP Junckerwiss im Westen, Gärten der südlich angrenzenden Bebauung)
5.2 Flächengröße	• 0,52 ha
5.3 Nutzungen	• Min 90% Wohnnutzung laut HAB-1
5.4 Anteil der an die Öffentlichkeit abzutretende Fläche	• Wird im PAP festgelegt, generell bis zu 25% der Bruttofläche laut Gesetz
5.5 Verortung, Ausstattung und Merkmale des öffentlichen Raumes	• Straßenräume dienen als Aufenthalts- und Spielbereiche (Wohnstraße) • Aufweitung im westlichen Teil am Ende der Wohnstraße
5.6 Übergang zwischen den verschiedenen Funktionen im Plangebiet und der Umgebung	• Fuß-/Radwege-Verbindung zum angrenzenden Neubaugebiet „Junckerwiss“
5.7 Schnittstellen : Einbindung, Dimensionen und Anordnung der Volumen	• Anpassung der Volumen und der Gebäude-Anordnung an die umliegende Bebauung • Orientierung der Geschossigkeit an der umliegenden Bebauung
5.8 Zentralität : Nutzungen, Dichte, öffentliche Flächen	• Keine neue Zentralität
5.9 Bauliche Dichten	• der Umgebung entsprechende bauliche Dichte durch Einfamilienhausbebauung (freistehend, Doppelhaus) • Dichtewerte für den PAP-NQ werden im PAG, mittels der Koeffizienten COS, CUS, und DL, festgesetzt (s. oben)
5.10 Typologien und bauliche Mischung	• Die verschiedenen Gebäudetypologien (Einzel- und Doppelhausbebauung) entsprechen der umgebenden Bebauung
5.11 Maßnahmen zur Reduzierung der negativen Auswirkungen bestehender und zukünftiger Einschränkungen	• Eingrünungs-Maßnahmen nach Norden zur Natura-2000-Vogelschutzzone
5.12 Erhaltenswerte visuelle Achsen, Abschnitte und Eingangsbereiche	• Der Eingangsbereich zum Quartier erfolgt von der Rue de Wormeldange aus und sollte visuell / gestalterisch markiert werden.

	Durch den Verlauf der Erschließung ergeben sich 2 Abschnitte: einmal vom Eingangsbereich bis zum neuen Ortsrand und ein längerer Abschnitt bis zur Aufweitung / Wendemöglichkeit im Westen der neuen Wohnzone.
5.13 Elemente mit Bedeutung für die bauliche und landschaftliche Identität	--
6. MOBILITÄTSKONZEPT UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR	
6.1 Verbindungen	- Verkehrstechnische Erschließung für motorisierten Verkehr über „Rue de Wormeldange“   - Möglichst Fuß- und Radwegeverbindung in benachbarte Wohngebiete (bspw. Junkerwiss) schaffen
6.2 Straßennetzhierarchie	- Innere Erschließung als Wohnstraße; Gleichstellung aller Verkehrsteilnehmer - Gestaltungsregeln für Wohnstraßen : Aufenthaltsfunktion hat Vorrang zur Verkehrsfunktion, Mischverkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten
6.3 Parkraummanagement	2 Parkplätze je Wohneinheit - Bevorzugte Parkraumlösung: Sammelparking, um die Wohnstraße weitgehend autofrei zu halten - Besucherparkplätze im öffentlichen Raum (zum Beispiel im Eingangsbereich)

6.3 Anbindung an den öffentlichen Transport



- Haltestelle „an der Schleed“ innerhalb eines Erreichbarkeitsradius von 300 m
- Anbindung an folgende RGTR - Linien:
 RGTR-Linie 10U – Roodt/Syre (Z.I.) – Diekirch (2x täglich je Richtung)
 RGTR-Linie 350 – Grevenmacher – Junglinster (30-Minuten-Takt zwischen 05 und 19 Uhr, danach bis 23 Uhr im 2-Stunden-Takt)
 RGTR-Linie B01 – Roodt/Syre - Junglinster - Echternach (cs)
 RGTR-Linie B14 – Junglinster - Grevenmacher (cs)
 RGTR-Linie C11 – Biwer - Roodt/Syre - Junglinster (cs)
 RGTR-Linie E33 – Kirchberg - Roodt/Syre - Junglinster (cs)
 RGTR-Linie H05 – Canach - Machtum - Roodt/Syre - Mersch (via Junglinster) (cs)

6.5 Technische Infrastruktur und Regenwasserbewirtschaftung

Ver- und Entsorgung:

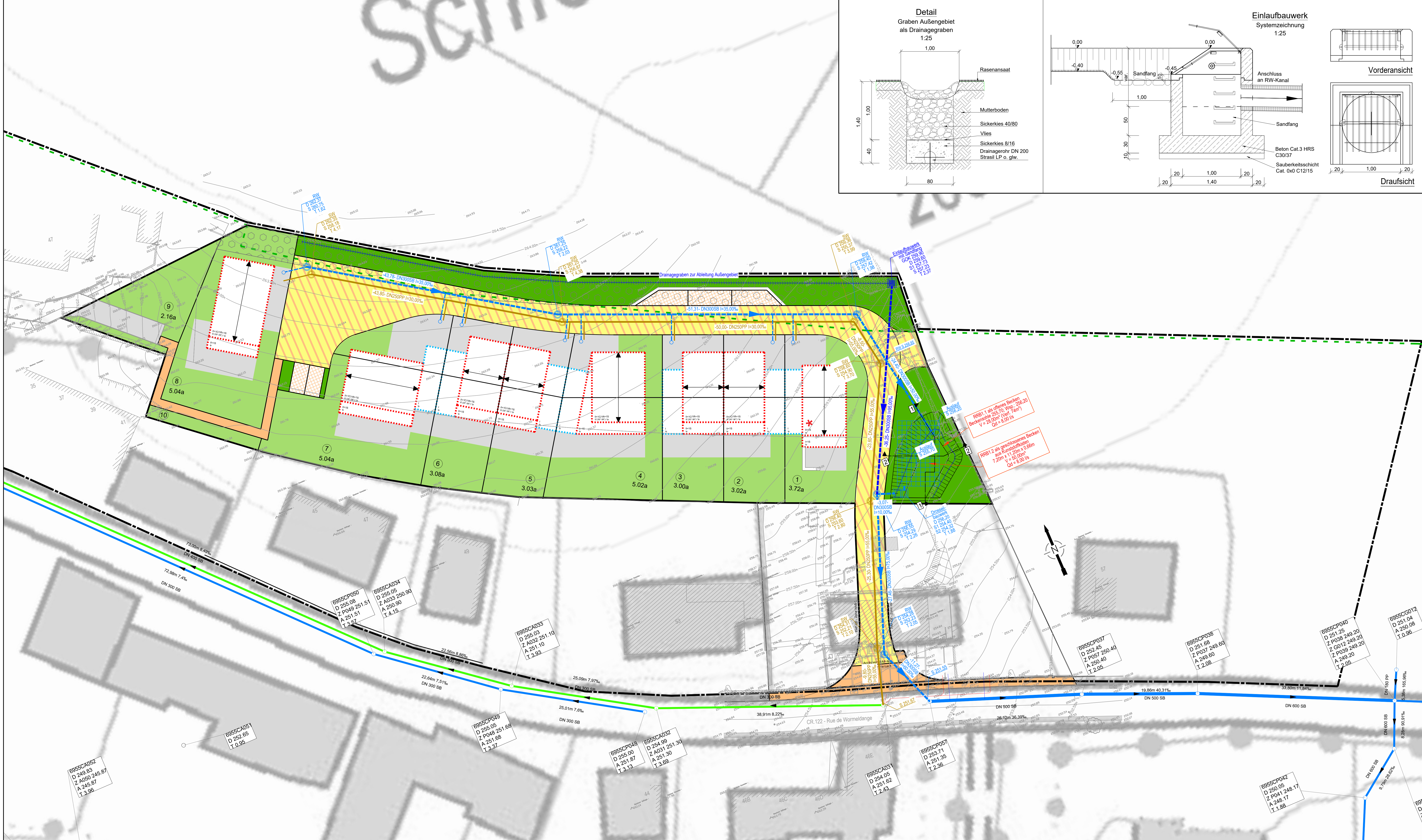
- Bestehende Ver- und Entsorgungsstrukturen in der Rue de Wormeldange vorhanden
- Ist mit dem „Service technique“ und den zuständigen Behörden im Vorfeld einer PAP-Planung abzustimmen



Regenwasserbewirtschaftung:

- Regenrückhaltung im Südwesten möglich, unter Berücksichtigung der Empfehlungen der AGE im Rahmen des PAP zu konkretisieren.
- Geringe Versiegelung (CSS 0,55), um die Versickerung des Regenwassers zu gewährleisten

7. FREIRAUMPLANERISCHES KONZEPT UND GESTALTUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
7.1 Integration in die Landschaft: Abgrenzung zum Freiraum	Ortsrandeingrünung im Norden als weicher Übergang in die offene Landschaft und das Naturschutzgebiet; Bepflanzung auf mindestens 80% der Servitutenfläche garantiert eine ausreichende Abschirmung des Vogelschutzgebiets von Störungen (Lärm, Licht).
7.2 Grünzüge und ökologische Vernetzung	Die privaten Gärten der neuen Einfamilienhäuser können zusammen mit den angrenzenden bestehenden Gärten wertvolle Trittstein-Biotope bilden.
7.3 Erhaltenswerte und geschützte Biotope und Bestände	- Die 2020/2021 im Süden der Fläche entfernten „diversen, als hochwertig anzusehenden Baum- und Heckenstrukturen“ sind in der Ökobilanz zu berücksichtigen. - Für die Niststätte der Rauchschnalbe im Gebäude 55, rue de Wormeldange, das zur Schaffung des Einmündungsbereichs abgerissen werden muss, sind geeignete CEF-Maßnahmen umzusetzen (Nisthilfen).
8. UMSETZUNGSKONZEPT	
8.1 Umsetzungsprogramm	- Planung in Abstimmung mit den relevanten Akteuren (Wasserwirtschaftsamt, Umweltverwaltung, Straßenbauverwaltung, Gesellschaften für sozialen Wohnungsbau), sowie der Gemeinde - Bau der Erschließungsstraße und der technischen Infrastrukturen im Plangebiet
8.2 Machbarkeit	PAP-Aufstellung durch Eigentümer erforderlich, Vorprojekt liegt bereits vor
8.3 Phasierung der Entwicklung	Keine Phasierung innerhalb des NQ, jedoch ggf. weitere Erschließung östlich der Erweiterung vorgesehen
8.4 Abgrenzung des oder der PAP's	1 PAP für die gesamte Zone NQ vorgesehen
9. KRITERIEN DER NACHHALTIGKEIT IN BEZUG AUF WOHNEN, DIENSTLEISTUNGEN, HANDEL UND FREIFLÄCHEN	
9.1 Allgemein	- Schonender Umgang mit Grund und Boden - Landschaftliche Integration, Berücksichtigung der angrenzenden Natura-2000 durch Abschirmung
9.2 Wohnen	- Schonende Verdichtung durch Doppelhäuser - Passivhäuser mit flachen Gründächern und / oder Photovoltaikanlagen möglich
9.3 Dienstleistungen	Nähe und gute Anbindung zum Regionalzentrum Junglinster
9.4 Handel	Nähe und gute Anbindung zum Regionalzentrum Junglinster
9.5 Freiflächen	Reduzierung des Anteils an versiegelter Fläche



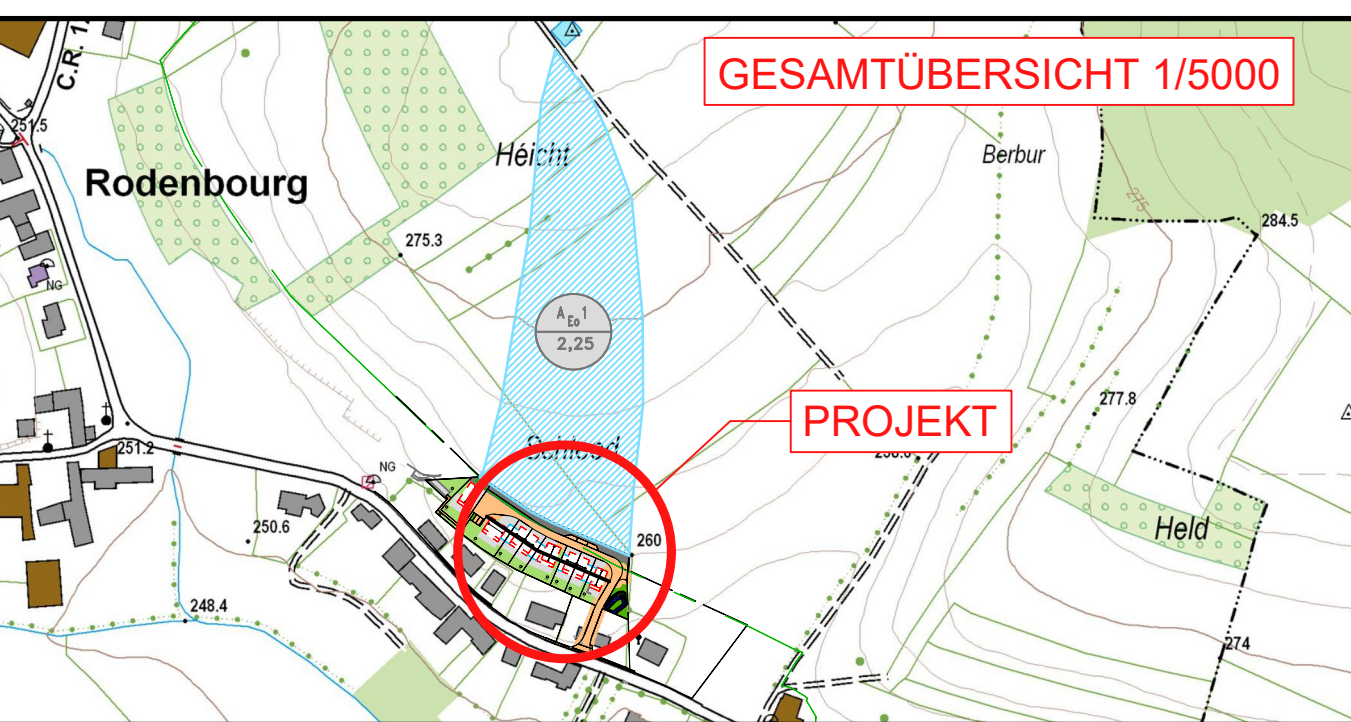
- LEGENDE**
- CANALISATION EAUX PLUVIALES PROJETEE
geplanter Regenwasserkanal
 - CANALISATION EAUX USEES PROJETEE
geplanter Schmutzwasserkanal
 - CANALISATION EAUX SUPERFICIELLES HORS-PAP
geplanter Regenwasserkanal Außengebiet
 - FOSSE OUVERT
offener Graben
 - Anschlussleitung Regenwasser inkl. Kontrollschacht
(Kontrollschacht von Bauherrn vorzusehen)
 - BRANCHEMENTS EAUX PLUVIALES
(REGARD DE CONTRÔLE À PRÉVOIR PAR LE M.O.)
 - Anschlussleitung Schmutzwasser
BRANCHEMENTS EAUX USEES
 - CANALISATION EAUX MIXTES EXISTANTE
vorhandener Mischwasserkanal
 - CANALISATION EAUX PLUVIALES EXISTANTE
vorhandener Regenwasserkanal

Die Rückstauenebene der Kanalisation wird auf Strassenoberkante +10cm festgelegt.

Wird das Oberflächenwasser nicht offen abgeleitet, ist ein Hausanschlussschacht oder eine Zisterne zur Kontrolle vorzusehen.

Die Entwässerungsanlagen im Gebäude und auf dem Grundstück sind nach DIN EN 12056 bzw. DIN EN 752 auszuführen.

Wird auf die Drainagen verzichtet sind Abdichtungsmaßnahmen nach DIN 18195 vorzusehen.



Durch die Umsetzung der Kanalplanung sind Änderungen am bestehenden Abflussverhalten der Kanalisation unvermeidlich. So können z.B. durch die Erneuerung der Kanalisation an anderer Stelle evtl. höhere Wasserstände im Kanalnetz vorhanden sein als vor der Baumaßnahme.

Es obliegt dem Auftraggeber, die an den Kanal angeschlossenen Hauseigentümer vor Baubeginn darauf hinzuweisen, dass private Rückstauschutzmaßnahmen erforderlich sind, um sicher das Eindringen von Wasser der Kanalisation über die Hausanschlussleitung in das Gebäude zu vermeiden.

Bestandskanal wurde von Sidero übernommen!

© Origine Cadastre: droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2015) - copie et reproduction interdites

Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification

N° CAD: 251001-11-002201.dwg

maître d'ouvrage:
STELIX INVEST SÀRL
25, RUE NOTRE DAME
L-2240 LUXEMBOURG

projet:
P.A.P. 'In der Schleid' à Rodenbourg

objet:
Entwässerungslageplan

dessinateur + date + signature:	JLA 03.06.2025
contrôleur + date + signature:	DSC 03.06.2025
responsable + date + signature:	MUR 03.06.2025

BEST
INGENIEURS-CONSEILS

BEST ingénieurs-conseils
2, rue des Sapins
L-2513 Senningerberg

+352 34 90 90
best@best.lu
www.best.lu

échelle:
1 : 250

plan:
251001-11-002201
Vorentwurf

Toutes les mesures sont à vérifier sur place par l'entrepreneur



Direction
Référence : EAU-ACP-25-0039
Dossier suivi par : Unité Autorisations - LWA
Tel.: 24750 - 920 (08:30 - 11:30)
Email : autorisations@eau.etat.lu

Signé à Esch-sur-Alzette

Accord de principe

Objet	PAP "In der Schleid" à Rodenbourg
Maître d'ouvrage	Stelix Invest S.à r.l.
Bureau d'études	B.E.S.T. s.à r.l.
Plans	- Mémoire technique et calculs hydrauliques - Plan n° 251001-11-002201 : Entwässerungslageplan - Plan n° 251001-11-004201 : Schnitte und Details RRB - Plan n° 251001-10-000 103b : Plan d'Aménagement particulier - Plan n° 112018-78 : Plan de gestion des eaux pluviales Nr.3 - Plan n° 20210083_PAG_G-JUN-13_Rodenbourg_vc_09_10 : Localité de Rodenbourg - Extrait du plan cadastral

Après une étude **sommaire** du projet et des plans y afférents et au regard des aspects tombant sous le champ d'application de la loi modifiée du 19 décembre 2008 et généralement des législations en vigueur relatives à l'eau, l'Administration de la gestion de l'eau ne formule pas d'objection a priori quant à la faisabilité du projet et ne s'oppose pas à son avancée.

Cependant, si l'étude **approfondie** du dossier lors des phases subséquentes de la procédure d'autorisation démontre que le projet a un impact négatif sur les ressources hydriques, et que par conséquent, certains paramètres de construction ou emprise ne sont finalement pas réalisables, ou nécessitent des alternatives, ou que l'octroi de certaines autorisations n'est pas possible, l'Administration de la gestion de l'eau ne saurait être tenue d'une quelconque responsabilité, le présent accord de principe ne visant qu'à permettre l'avancée de la planification.

Il appartient au requérant sollicitant cet accord de principe, de s'assurer au préalable que le projet soumis n'est pas fondamentalement contraire à la législation et les servitudes en vigueur. Il conviendra cependant de s'assurer lors de la planification que cette dernière reste conforme aux dispositions légales et servitudes en vigueur.



L'accord de principe ne vaut en aucun cas une autorisation et ne préjudicie en rien l'octroi ou le refus de celle-ci.

Remarque

L'avis technique d'assainissement, fourni par l'exploitant, attestant que la station d'épuration dispose de suffisamment de capacité pour traiter les eaux usées générées par le PAP est à joindre à la demande d'autorisation.

La Directrice adjointe
Magalie Lysiak

OAI

ORDRE DES ARCHITECTES
ET DES INGENIEURS-CONSEILS

Numéro du certificat : n° 107297.....

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☒ mission complète (conception et direction des travaux)
☐ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société

**BEST INGENIEURS-CONSEILS, BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
INGENIEURS-CONSEILS SARL**

ayant son siège social à **SENNINGERBERG 2, RUE DES SAPINS**

est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**

sous le numéro **UP/10683**

Le droit de signature appartient à

MIKE URBING UA/1701

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **05/03/2025**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

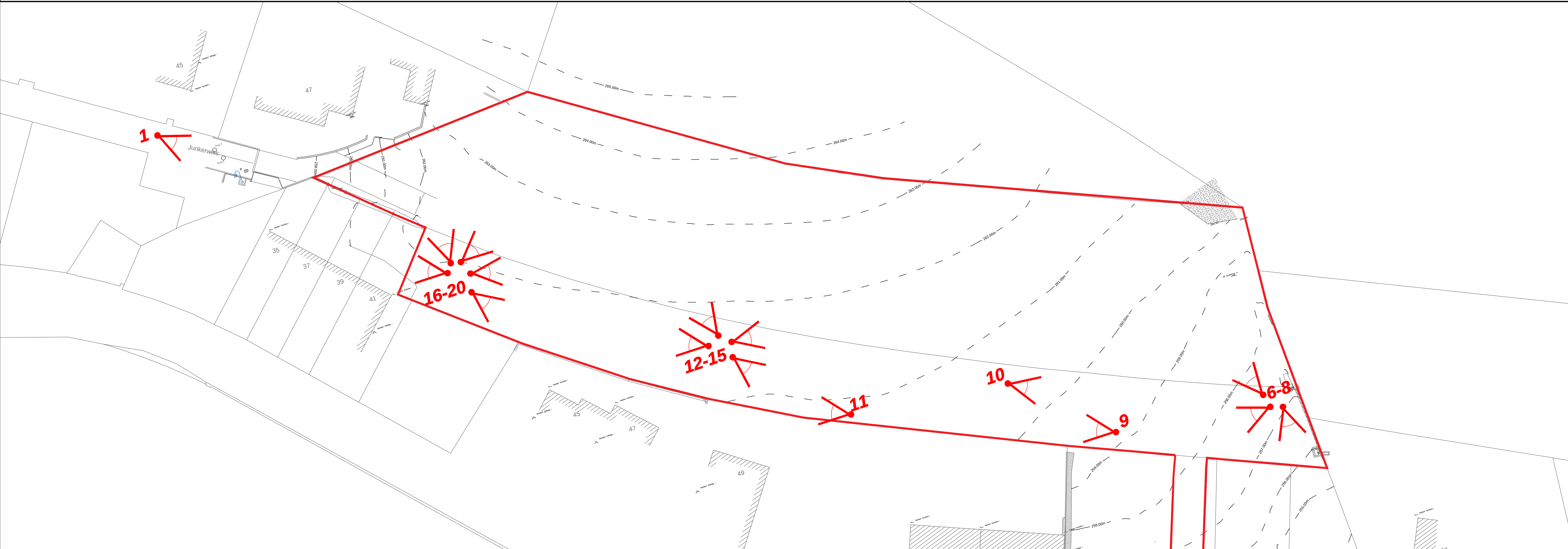
- commune: **JUNGLINSTER**
- objet: **PAP 'IN DER SCHLEID'**
- localité: **RODENBOURG**
- n° de cadastre: **55/688;56/1554;56/1552;56/1553**
- maître de l'ouvrage: **STEXLEX INVEST SARL, LUXEMBOURG**
- rue: **, rue de Wormeldange**

Certifié conforme le **05.03.2025**

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **Urbing, Mike**

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.



Indice	Dessinateur	Date	Contrôleur	Modification

NACAD: 251001-10-000 003.dwg
maître d'ouvrage:

Projet:	Dessinateur + date + signature:
P.A.P. ç In der Schleid è Rodenbourg	MWE 12.02.2026

Objet:	Contrôleur + date + signature:
Levée Topographique avec prise de photos	MWE 12.02.2026

Objet:	Responsable + date + signature:
Levée Topographique avec prise de photos	MUR 12.02.2026

Echelle: 1 : 250

Plan: 251001-10-001 003

BEST
INGENIEURS-CONSEILS

Bureau d'Etudes et de Services Techniques
best ingénieurs-conseils
2, rue des Sâpins
L-2513 Senningenberg
+352 34 90 90
best@best.lu
www.best.lu

Toutes les mesures sont à vérifier sur place par l'entrepreneur