



COMMUNE DE JUNGLINSTER

PAP Jung-NQ-10 à Junglinster

Rapport justificatif

Mai 2021

MAITRE D'OUVRAGE



RTP S.A.
27B, Boulevard Marcel Cahen
L-1311 LUXEMBOURG

ELABORATION DOSSIER PAP



Belvedere Architecture S.A.
1, Square Peter Dussmann
L-5324 CONTERN

Sommaire

I	INTRODUCTION ET CONTEXTE	3
1.	LOCALISATION	3
2.	SITUATION CADASTRALE	4
3.	CONTEXTE	5
A.	Equipements publics et services	5
B.	Mobilité et transports en commun	6
C.	Typologie des constructions voisines	7
D.	Photographies du site	8
II	CADRE REGLEMENTAIRE	10
1.	PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL	10
A.	Partie graphique	11
B.	Partie écrite	12
C.	Schéma directeur	15
III	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	17
1.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	17
A.	Surfaces à céder au domaine communal	17
B.	Voiries et emplacement de stationnement	18
C.	Espaces verts	19
D.	Infrastructures d'assainissement	20
E.	Servitudes	22
F.	Equipements	23
2.	AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	23
A.	Délimitation des lots	23
B.	Mode et degré d'utilisation du sol	24
C.	Implantation	25
D.	Stationnement	30
E.	Logements à coût modéré	32
3.	ILLUSTRATIONS	33
IV	TABLEAU RECAPITULATIF	34
V	DONNEES STRUCTURANTES	36

I Introduction et contexte

Le présent rapport justificatif accompagne le Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier (PAP NQ) Jung-NQ-10 élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“.

Il est élaboré par le bureau BELVEDERE ARCHITECTURE, agissant au nom et pour le compte de la société « RTP S.A. », et a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires du Plan d'Aménagement Général (PAG) de la Commune de Junglinster (version approuvée du 23.08.2018) afin de permettre l'aménagement de bâtiments à vocation résidentielle.

1. Localisation

La Commune de Junglinster se situe dans la région Est du Grand-Duché de Luxembourg dans le canton de Grevenmacher.

Le présent PAP se situe quant à lui au Nord-Ouest de la Commune de Junglinster au niveau des lieux-dits Am Dielchen et Op Kréimerech. A ce jour, la zone couverte par le présent PAP est occupée par des terrains non viabilisés accessibles depuis la rue Kremerich.



Localisation de la Commune de Junglinster à l'échelle nationale (BA)



Localisation du PAP à l'échelle communale (BA)



Localisation du PAP à l'échelle de Junglinster (BA)

2. Situation cadastrale

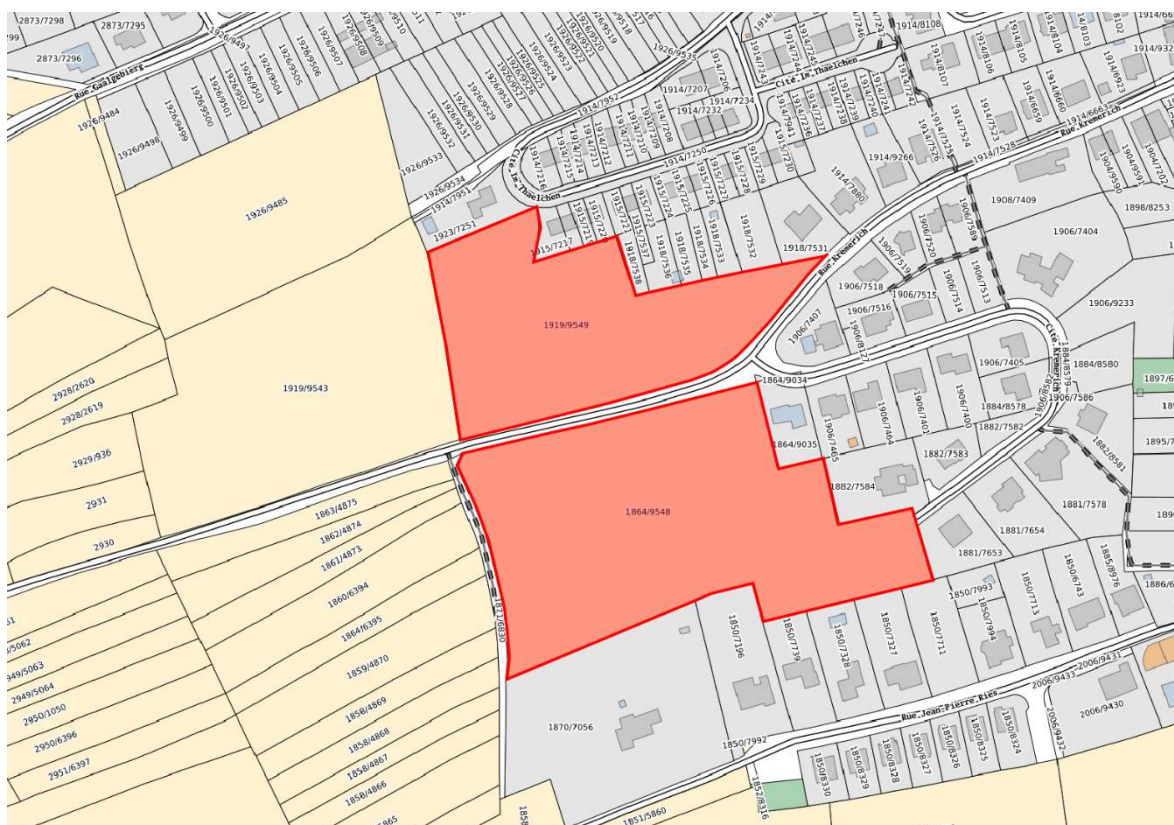
Le présent PAP NQ porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

- 1864/9548 de propriété de RTP S.A. et d'une contenance de 2ha 00a 03ca ;
- 1919/9549 de propriété de RTP S.A. et d'une contenance d'1ha 25a 01ca.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section JB de Junglinster.

Le périmètre exact du présent PAP NQ, d'une contenance totale de 3ha 25a 04ca, est renseigné par le plan de mesurage n°1620 élaboré par le bureau GEOCAD S.à.r.l. en date du 13.05.2019.

La partie graphique du présent PAP NQ définit la délimitation et la contenance de chacun des 54 lots projetés.



Repérage des parcelles cadastrales (Géoportail)

3. Contexte

A. Equipements publics et services

La Commune de Junglinster dispose des équipements publics et des services suivants :

Ecoles et structures d'accueil :

- Crèches ;
- Ecole préscolaire ;
- Ecole fondamentale ;
- Service d'éducation et d'accueil (SEA) ;
- Lycée ;
- Maison des jeunes.

Infrastructures sportives :

- Complexe sportif ;
- Gymnases ;
- Piscine ;
- Terrains de tennis ;
- Terrain de beachvolley ;
- Terrain de football ;
- Terrain multisports ;
- Piste de boules.

Infrastructures culturelles :

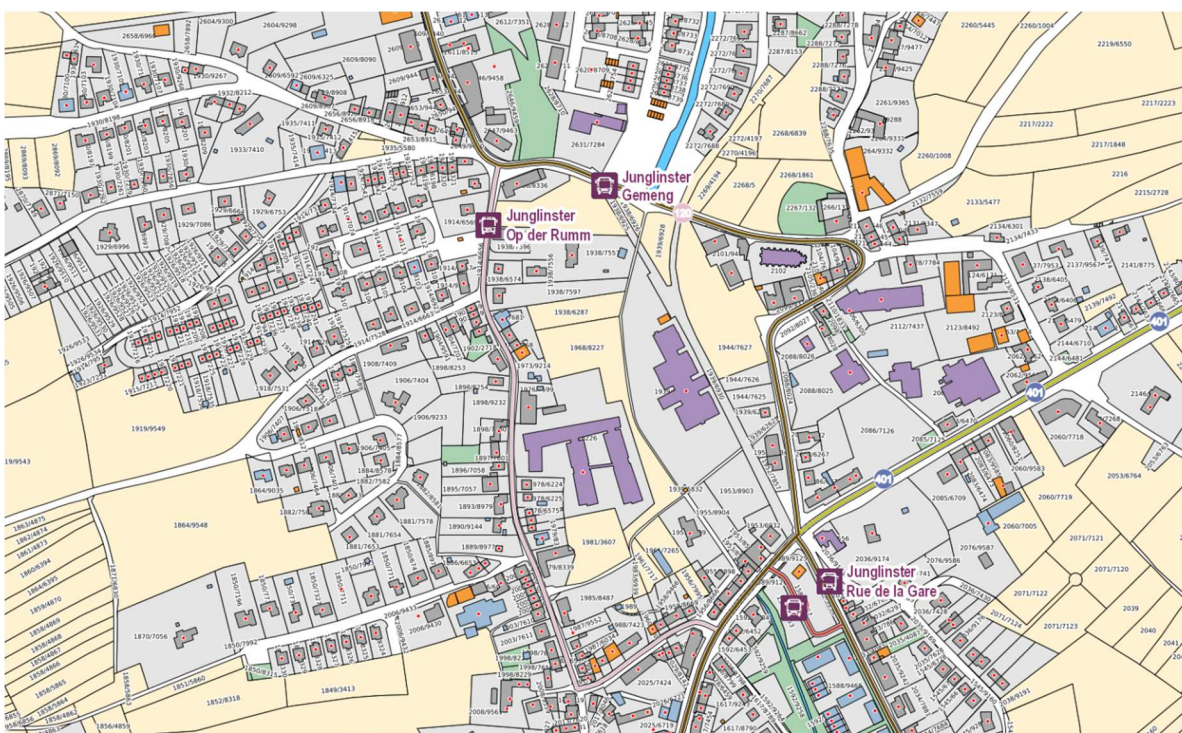
- Centre culturel ;
- Centre polyvalent.

Autres infrastructures :

- Eglise ;
- Cimetière ;
- Park & Ride ;
- Centre de recyclage ;
- Centre d'Incendie et de Secours.

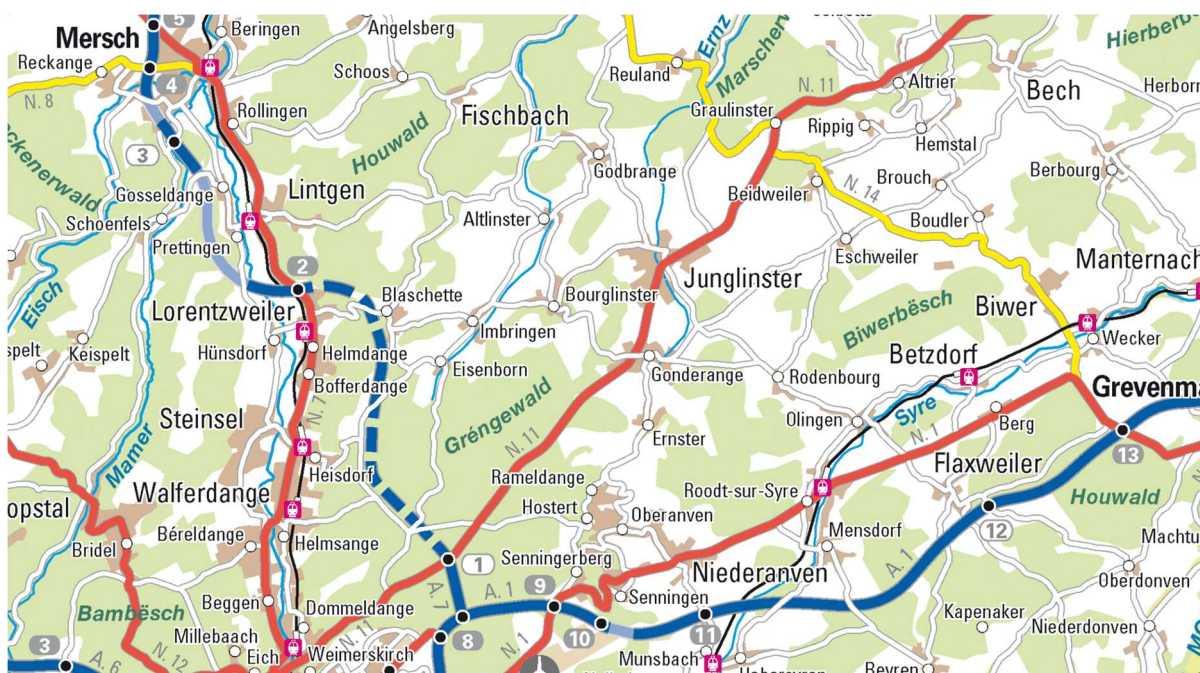
B. Mobilité et transports en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Junglinster – Op der Rumm » est situé rue Rham, à environ 450 mètres de la zone du PAP. L'arrêt de bus « Junglinster – Gemeng » est quant à lui situé rue de Bourglinster, à environ 600 mètres de la zone du PAP.



Réseau de transport en commun (Géoportail)

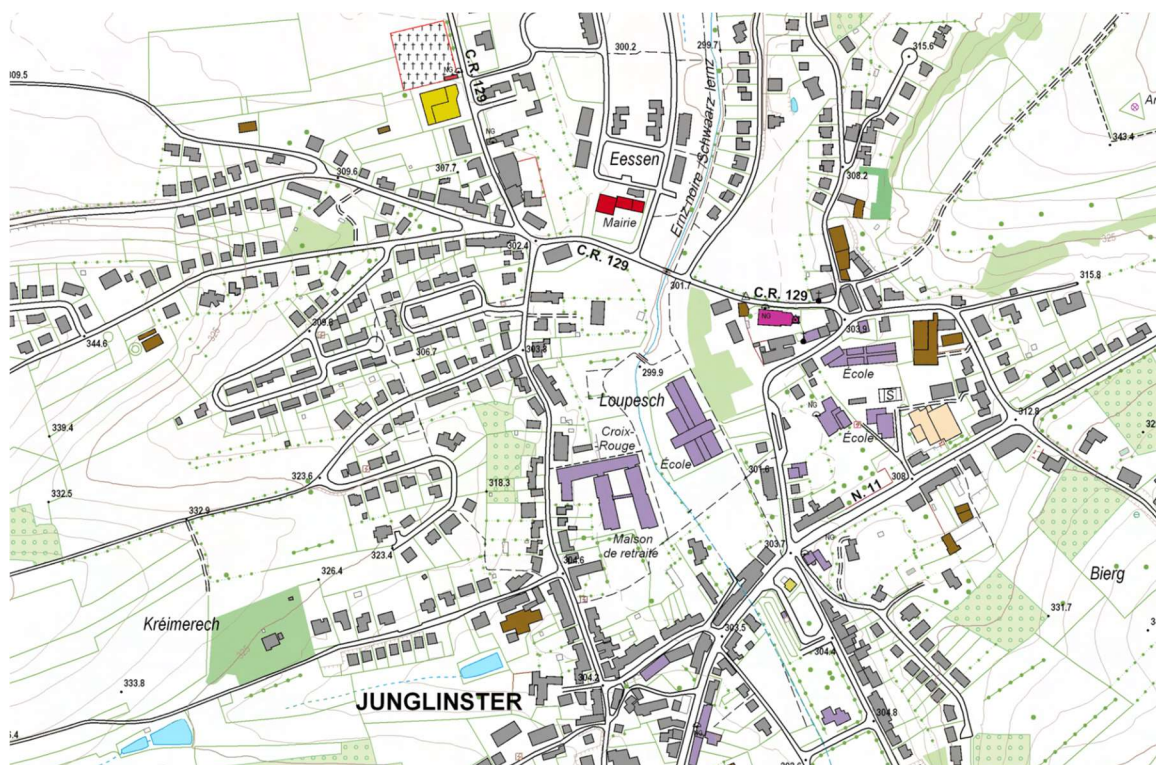
Les gares CFL les plus proches sont celles Roodt-sur-Syre, située à environ 10 km au Sud-Est de la zone du PAP, celle de Betzdorf située à environ 11 km au Sud-Est de la zone du PAP ainsi que celle de Lorentzweiler, située à environ 11 km à l'Ouest de la zone du PAP.



Localisation des gares CFL (Géoportail)

C. Typologie des constructions voisines

Les constructions bordant le site sont exclusivement des maisons unifamiliales de type isolée, jumelée et en bande.



Carte topographique (Géoportail)

D. Photographies du site



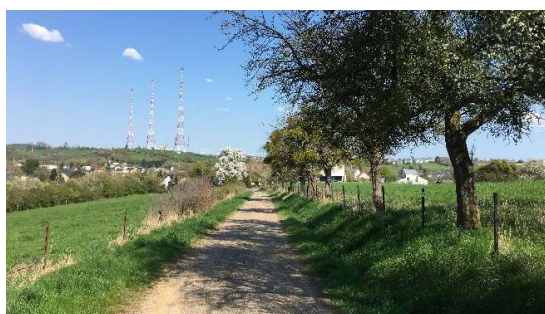
(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)



(BA - avril 2019)

II Cadre réglementaire

1. Plan d'Aménagement Général

Les terrains couverts par le présent PAP sont inscrits en deux zones identiques « zones d'habitation 1 (HAB-1) » séparées par un chemin rural existant.

Ces zones HAB-1 sont superposées :

- d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ) ;
- d'une « zone de servitude d'urbanisation », type intégration paysagère (IP) le long de la limite Ouest du projet.

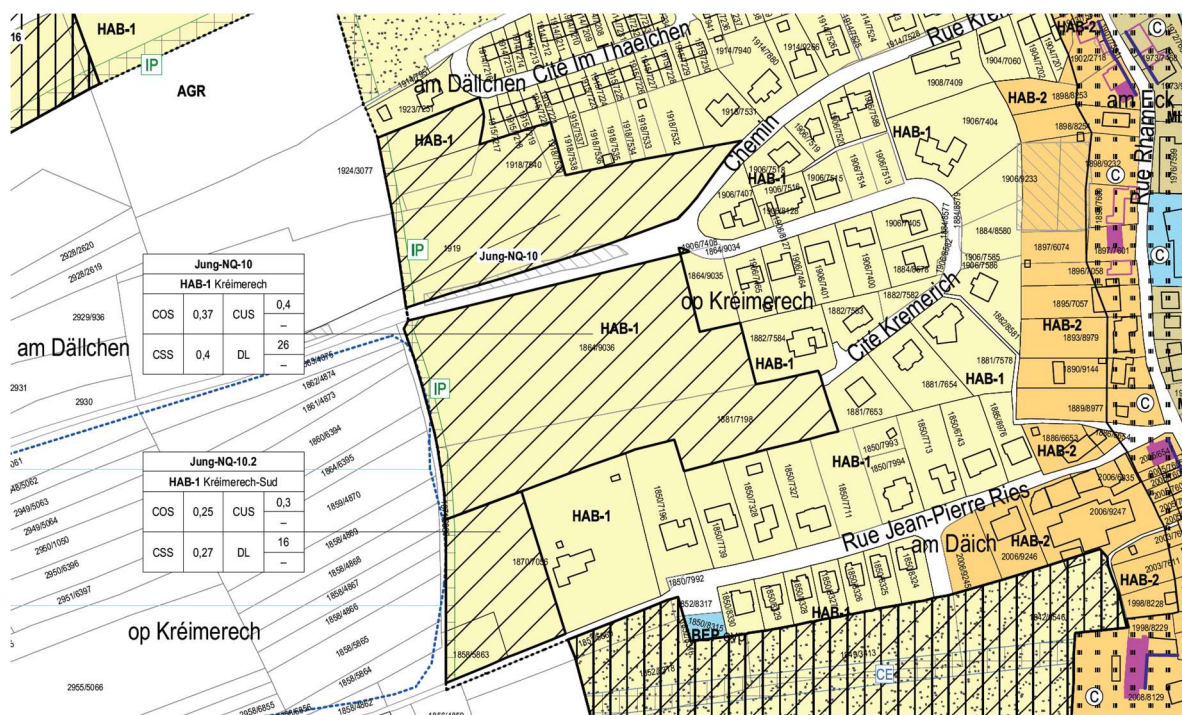
La zone PAP NQ est orientée par le schéma directeur SD -JL-10- A « Op Kréimerech », couvrant un ensemble de trois zones PAP NQ distinctes, dont une n'est pas incluse dans le présent projet.

Les terrains supérieurs bordent une « zone de protection d'eau potable provisoire » sur le côté ouest du site.

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la zone de projet sont les suivants :

Jung-NQ-10			
HAB-1 Kréimerech			
COS	0,37	CUS	0,4
			-
CSS	0,4	DL	26
			-

A. Partie graphique



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL - PAG

ZONES SUPERPOSEES

— Délimitation du degré d'utilisation du sol

ZONES DE BASE

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation

HAB-1 zone d'habitation 1

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

zone de servitude "urbanisation" - IP – Intégration paysagère

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques

à la gestion de l'eau

zone de protection d'eau potable/provisoire

Extrait de la partie graphique du PAG localité de Junglinster – partie Nord - Version du 26.01.2018

B. Partie écrite

Titre II Zonage

Chapitre I Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

1. zones d'habitation 1 [HAB-1];
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

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

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1 à Junglinster ou à Gonderange, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Dans les autres localités, la part minimale des logements de type maison unifamiliale ne pourra être inférieure à 60%. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Le nombre maximal d'unités de logements par immeuble collectif est limité à 8 logements dans la localité de Junglinster, à 6 logements dans la localité de Gonderange et à 4 logements dans les autres localités.

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

Chapitre II Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 14 Prescriptions générales

Pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier», le degré d'utilisation du sol est défini dans la partie graphique aux tableaux reprenant le degré d'utilisation du sol.

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logements (DL) est fixée pour les zones ou partie des zones d'habitation et mixtes.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

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

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 tranche de 30 m² de surface construite brute pour les services publics et professionnels, les commerces et les cafés et restaurants ;
- un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;
- un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions ;
- un (1) emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places ;
- un (1) emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, les maisons de soins et les maisons de retraite ;

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. 16 Stationnement pour vélos

Dans le cadre de l'aménagement des aires de stationnement ayant rapport à des constructions nouvelles et à des transformations de bâtiments, publics ou privés, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos doit être mis en place en fonction de l'affectation prévue.

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes:

- un (1) emplacement par logement pour les maisons plurifamiliales ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les immeubles administratifs et activités des services professionnels ;
- cinq (5) emplacements par classe scolaire pour les écoles fondamentales et autres établissements scolaires ;
- un (1) emplacement par tranche de 100 m² de surface de vente pour les immeubles de commerce ;
- un (1) emplacement par tranche de 40 places de visiteurs pour les infrastructures culturelles et sportives avec places pour visiteurs.

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) 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.

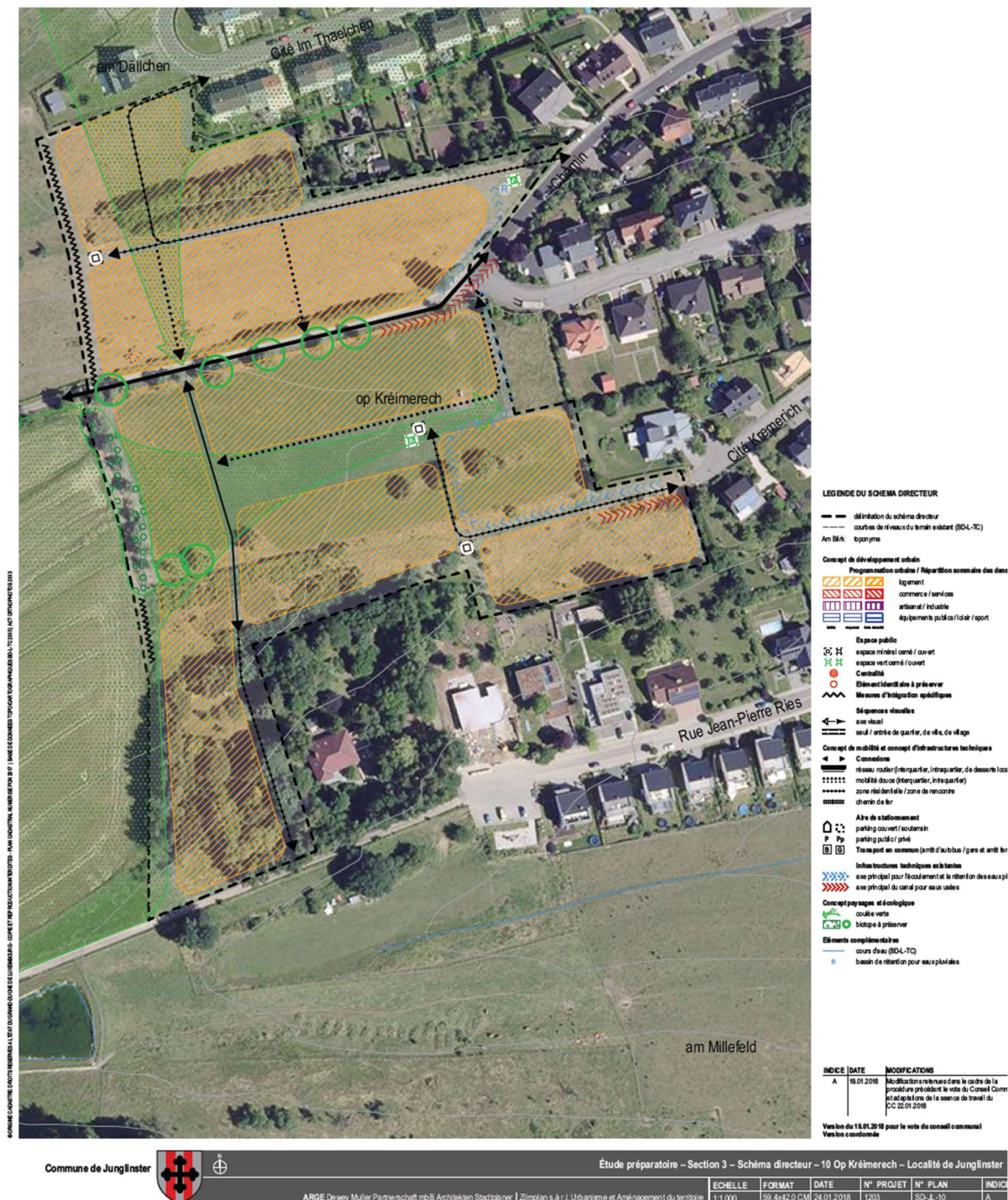
Elle a pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Les bandes de verdure ont en principe une largeur d'au moins 5 mètres. Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie ainsi que des chemins piétonniers.

Art. 24 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier «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».

C. Schéma directeur

Le présent PAP est orienté par le schéma directeur SD-JL-10-A « Op Kréimerech »



Étude préparatoire – section 3 – schéma directeur – 10 Op Kréimerech – localité de Junglinster

En accord avec les autorités communales, et sur base d'une utilisation plus rationnelle du sol, le concept urbanistique du projet diverge du Schéma Directeur.

En effet, la coulée verte prévue initialement sur la partie supérieure du lotissement est déplacée le long du chemin rural existant. Cette adaptation vise à désenclaver la coulée verte et en faire profiter non seulement les habitants du quartier, mais aussi les habitants de Junglinster. L'emplacement projeté de la coulée verte permet en outre une implantation plus aisée des constructions de l'autre côté de la rue, avec des jardins au niveau du terrain naturel en continuité du premier étage des constructions, ce qui n'aurait pas été possible le long du chemin rural en raison de sa déclivité.

Le réseau viaire en partie supérieure a été adapté afin de former une boucle en connectant les axes projetés dans le Schéma Directeur. Cette adaptation permet de mieux implanter les constructions, en limitant les situations où le jardin d'un lot donnerait sur pignon d'une construction, ainsi qu'une meilleure accessibilité pour les services (CGDIS, hygiène...).

Certains biotopes à conserver projetés dans le Schéma Directeur le long du chemin rural ne sont pas conservés dans le concept urbanistique. Après un état des lieux du préposé forestier, l'état de certains arbres ne permettait ou ne justifiait pas leurs conservations. A l'inverse, d'autres biotopes non repris dans le Schéma Directeur ont été intégrés dans le concept urbanistique, notamment l'arbre à l'entrée du chemin rural, la haie le long de la route dans la partie inférieure du projet et les trois arbres sur la placette dans la partie supérieure du projet.

Afin de garantir la connexion entre la rue cité Thäelchen au nord et le PAP prévu dans le Schéma Directeur, la parcelle cadastrale n° 1923/7251 est morcelée pour permettre l'aménagement de la voirie. Ce morcellement a été approuvé lors de la séance du conseil communal de Junglinster en date du 30 avril 2021.

III Descriptif du concept urbanistique

1. Aménagement du domaine public

A. Surfaces à céder au domaine communal

La cession des terrains du présent PAP au domaine public communal s'élève à 25,00 %, soient 81a26ca.



Plan de repérage de l'espace public (BA)

Jung-NQ-10	
HAB-1 Kréimerech	
Surface du terrain brut	32.504 m ²
Surface des terrains cédés au domaine public communal	8.126 m ²

B. Voiries et emplacement de stationnement

Le présent PAP prévoit l'aménagement de voiries de type résidentiel (zone 20) ainsi que de trois placettes. Le chemin rural existant « rue Kremerich » séparant les deux zones du PAP (axe central) ne fait quant à lui pas partie du présent PAP. Il est toutefois à aménager sous forme de zone 30 km/h.

Des voies de mobilité douce connectent les différentes voiries projetées entre elles. Ces voiries sont à aménager sans trottoir afin que véhicules, vélos et piétons se partagent la voie de manière à créer un véritable lieu de rencontre, tout en limitant le trafic automobile en vue de réaliser un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

En règle générale, les emplacements de stationnement sont regroupés au niveau des placettes afin de limiter au maximum le stationnement longitudinal le long des voiries. Ils sont à réaliser de préférence en matériaux perméables (par exemple en dalles béton-gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon, en concassé, ou en pavés drainants).

Les prescriptions relatives aux voiries et emplacement de stationnement sont reprises plus en détail dans le manuel écologique et paysager 20190545-LP réalisé par le bureau d'ingénieur conseils Luxplan S.A.



Plan de hiérarchie des voies (BA)

C. Espaces verts



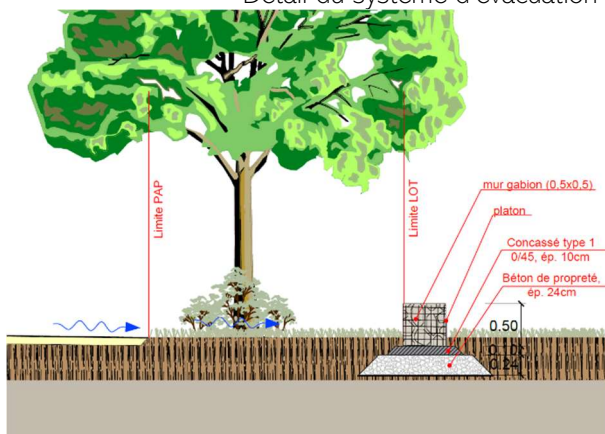
Plan de repérage des espaces verts (BA)

En vue d'assurer l'intégration paysagère du site et de renforcer le lien avec le territoire environnant, le schéma directeur prévoit la réalisation d'une coulée verte au niveau de la partie la plus élevée du site. Pour combiner cet espace paysager à un axe de mobilité douce emprunté par une plus grande majorité, le présent PAP prévoit quant à lui le repositionnement de cette coulée verte au niveau de l'actuel chemin rural situé dans la prolongation de l'axe central.

Afin de garantir une transition harmonieuse entre le tissu bâti et le paysage et de renforcer le maillage écologique du site, l'écran végétal situé au Sud-Ouest du PAP est maintenu. Cet espace assurera également l'évacuation des eaux de pluie à ciel ouvert. La mise en œuvre d'un système de gabion en limite arrière du domaine privé permettra d'y conserver au maximum le terrain naturel et ainsi d'éviter tout endommagement du système racinaire des arbres remarquables à conserver tout en favorisant l'infiltration des eaux pluviales vers la terre arable du terrain privé.

Les prescriptions relatives aux espaces verts sont reprises plus en détail dans le manuel écologique et paysager 20190545-LP réalisé par le bureau d'ingénieur conseils Luxplan S.A.

Détail du système d'évacuation des eaux de pluie à ciel ouvert



Concept d'assainissement (Luxplan)



Lotissement « Cité du soleil » à Bettembourg

La transition entre le paysage et le tissu bâti est également assurée par l'aménagement d'une aire de jeu entre les lots 08 et 09. L'ouverture vers le paysage ainsi que la conservation de la végétation existante en renforcent l'attractivité. Le prolongement de cette zone de végétation vers une seconde placette située au Sud-Est du site est assuré par la plantation d'arbres à haute tige au niveau du domaine public dans l'alignement des trois arbres remarquables préservés au niveau du lot 39.

Un chemin piéton assure la connexion entre cette placette et l'axe central. Afin d'y assurer des travaux d'entretien, l'emprise de la surface stabilisée est doublée d'une bande de verdure permettant par la même occasion d'augmenter le recul latéral entre la construction existante récente et les nouvelles constructions projetées.

Au nord du site, l'arbre remarquable situé dans le prolongement de ce chemin piéton est préservé, tout comme la haie existante longeant les parcelles de la « Cité Im Thaelchen ».

D. Infrastructures d'assainissement



Bassins versants (Plan 20190549V-LP-HA102 réalisé par Luxplan S.A)



Concept d'assainissement (Plan 20190549V-LP-HA101_A réalisé par Luxplan S.A)

Des canalisations de type séparatif ainsi que des dispositifs pour l'écoulement des eaux pluviales à ciel ouvert sont à réaliser dans le présent PAP.

Le réseau projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude réalisée par le bureau Luxplan. L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de l'Administration Communale de Junglinster.

Les bassins de rétention et fossés à ciel ouvert doivent être végétalisés et engazonnés. Ils peuvent être dédiés à une fonction annexe comme une aire de jeux par exemple.

Les eaux usées de la partie du PAP située au Sud de l'axe central sont à évacuer par le biais de canalisations souterraines vers la canalisation d'eaux mixtes située Cité Kremerich.

Les eaux usées de la partie du PAP située au Nord de l'axe central sont à évacuer par le biais de canalisations souterraines vers la canalisation d'eaux mixtes située Cité Im Thaelchen.

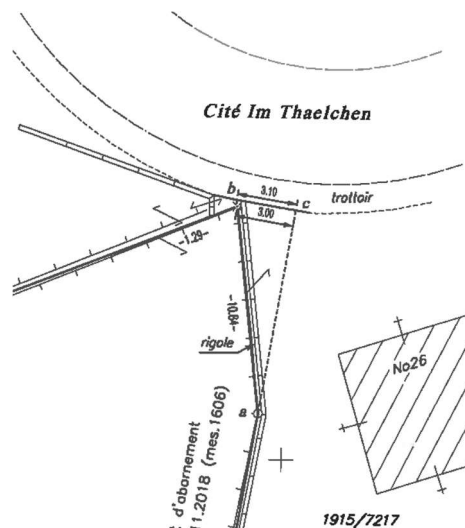
Les prescriptions relatives à la rétention des eaux pluviales sont reprises plus en détail dans le manuel écologique et paysager 20190545-LP réalisé par le bureau d'ingénieur conseils Luxplan S.A.

E. Servitudes

La convention établie en date du 26.09.2019 entre le Maître d'ouvrage et le propriétaire de la parcelle cadastrale n° 1915/7217 et précisée par le plan de servitude n°08188-MORC-14 réalisé en date du 16.10.2019 par le bureau GEOCAD S.à.r.l. autorise la constitution d'une servitude sur une partie de la parcelle cadastrale n° 1915/7217 pour le placement de canalisations enterrées nécessaires à l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales du présent PAP.



Plan de repérage à l'échelle du PAP (BA)



Extrait du plan de servitude 08188-MORC-14 du 16.10.2019 (Geocad)



Photographie de la zone concernée (BA – avril 2019)

F. Equipements

L'installation d'éléments techniques, tels que transformateurs électriques, éclairage public et de mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone est permise au niveau de l'espace public du présent PAP.

Un éclairage urbain direct et de faible consommation énergétique est à privilégier. Celui-ci est à concevoir de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes de diffusion.

2. Aménagement du domaine privé

A. Délimitation des lots



Plan de repérage des différents lots composant le PAP (BA)

La partie graphique du présent PAP NQ définit la délimitation et la contenance de chacun des 54 lots projetés.

B. Mode et degré d'utilisation du sol

a. Degré d'utilisation du sol

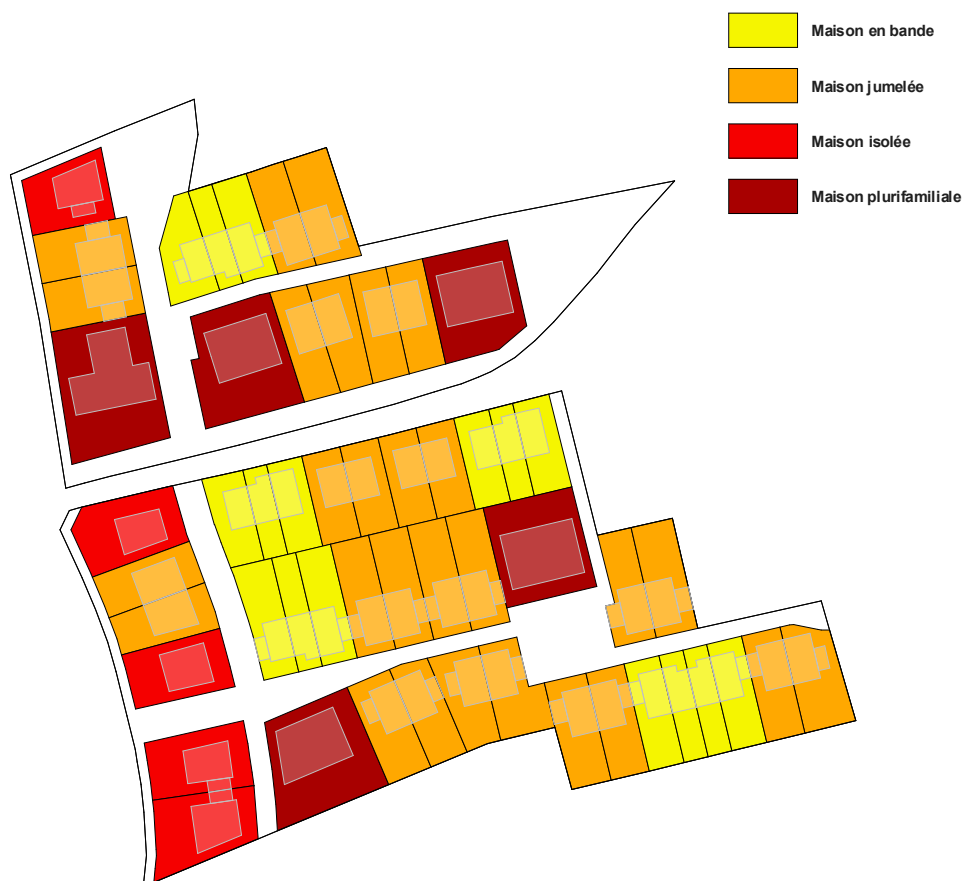
Les différents coefficients du degré d'utilisation du sol fixés par le PAG permettent l'aménagement des surfaces suivantes :

Jung-NQ-10				
HAB-1 Kréimerech				
Surface brute PAP : 32.504 m ²				
Surface totale des terrains privés : 24.378 m ²				
COS	0,37	soit	Emprise au sol max.	9.019 m ²
CSS	0,4		Scellement max.	9.751 m ²
CUS	0,4		Surface Construite Brute	13.001 m ²
DL	26		Nombre d'unités de logement	84 u

b. Typologie des constructions

La mixité des typologies de logement se présente de la façon suivante :

- 49 unités de logement de type unifamilial (soient 58 %), dont :
 - o 5 maisons isolées ;
 - o 28 maisons jumelées ;
 - o 16 maisons en bande ;
- 35 unités de logement de type habitat collectif (soient 42 %) réparties sur cinq immeubles de quatre à huit logements.

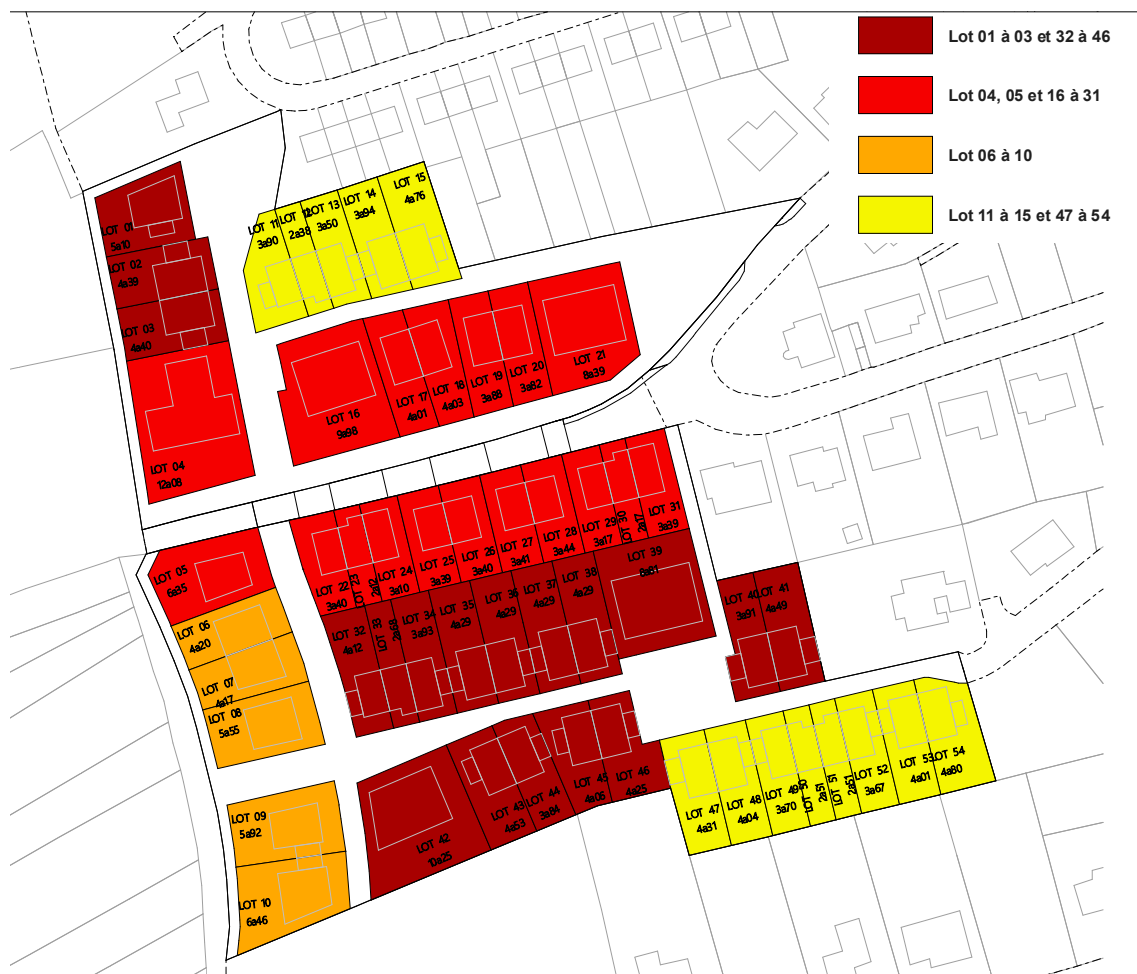


Plan de repérage des typologies de construction (BA)

C. Implantation

Les constructions du présent PAP sont implantées de manière à limiter les modifications du terrain naturel au strict minimum. Elles présentent une typologie contemporaine se traduisant par l'utilisation de toitures plates. De manière générale, les toitures plates situées au niveau des étages en retrait pourront être aménagées en terrasses accessibles.

Afin de permettre une flexibilité d'aménagement, les gabarits constructibles représentés dans la partie graphique du PAP sont volontairement supérieurs à la surface constructible de chaque lot.



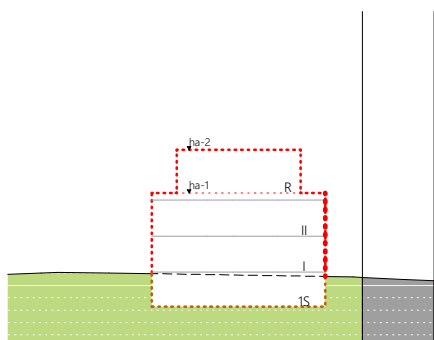
Plan de repérage des implantations par lots (BA)

a. Lots 01 à 03 et 32 à 46

Dans ce cas de figure, la topographie du terrain se présente de manière relativement plane et homogène.

Les constructions peuvent disposer de 2 niveaux pleins, d'un étage en retrait et d'un sous-sol. L'accès au bâtiment ainsi que l'aménagement du niveau de vie peuvent s'établir de plain-pied avec le niveau de la rue et du jardin.

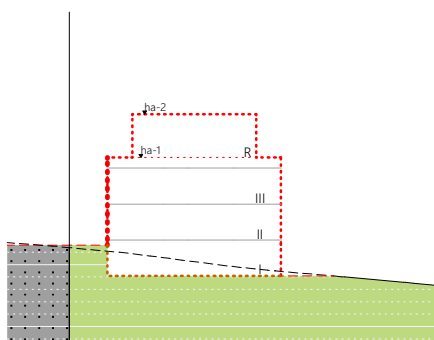
Les lot 39 et 42 prévoient la construction d'une maison plurifamiliale et peuvent de ce fait disposer d'un sous-sol supplémentaire, soit un total de 2 niveaux pleins, d'un étage en retrait et de 2 sous-sols. Afin de faciliter l'aménagement du stationnement en sous-sol, le gabarit constructible pour les constructions souterraines du lot 42 a été étendu jusqu'à une distance d'un mètre par rapport aux limites de propriété.



Coupe type (BA)

b. Lots 11 à 15 et 47 à 54

Dans ce cas de figure, le terrain présente une déclivité depuis l'espace rue vers l'arrière de la parcelle. Les constructions peuvent disposer de 3 niveaux pleins et d'un étage en retrait. L'accès au bâtiment s'effectue de plain-pied avec le niveau de la rue. Compte tenu de la déclivité du terrain, le premier niveau plein se retrouve donc en partie enterré et s'ouvre vers l'arrière de la parcelle. L'aménagement de l'espace de vie est à privilégier au niveau de ce rez-de-jardin. L'accès au bâtiment s'effectue quant à lui depuis le rez-de-chaussée.



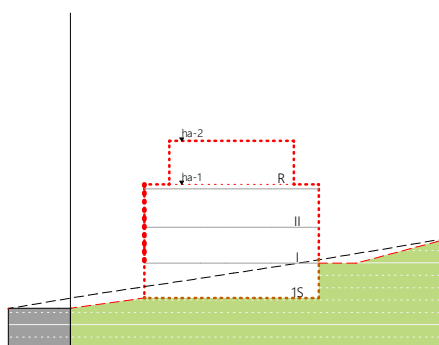
Coupe type (BA)

c. Lots 04, 05 et 16 à 31

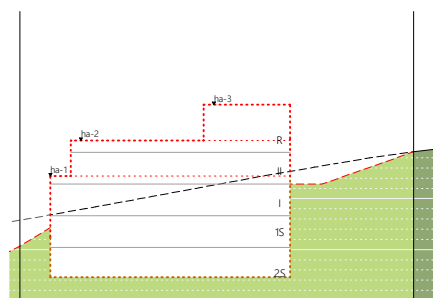
Dans ce cas de figure, le terrain présente une pente ascendante depuis l'espace rue vers l'arrière de la parcelle. Les constructions des lots 17 à 20 peuvent disposer de 2 niveaux pleins, d'un étage en retrait et d'un sous-sol. Les constructions des lots 22 à 31 le long de la rue Kreimerich peuvent quant à eux disposer de 2 niveaux pleins et d'un sous-sol. L'accès au bâtiment s'effectue depuis l'espace-rue mais le premier niveau plein se situe à l'étage supérieur. L'aménagement de l'espace de vie y est à privilégier.

Les lots 04, 16 et 21 prévoient la construction d'une maison plurifamiliale et peuvent de ce fait disposer d'un sous-sol supplémentaire, soit un total de 2 niveaux pleins, d'un étage en retrait et de 2 sous-sols. Afin de faciliter l'aménagement du stationnement en sous-sol, le gabarit constructible pour les constructions souterraines a été étendu jusqu'à proximité des limites de propriété.

Concernant le lot 04, l'aménagement du bâtiment prévoit la réalisation d'étages en retraits successifs suivant la pente avec un volume principal parallèle aux courbes de niveaux et un volume secondaire diminué d'un niveau vers le fond de vallée afin de cerner la perspective venant depuis l'axe central.



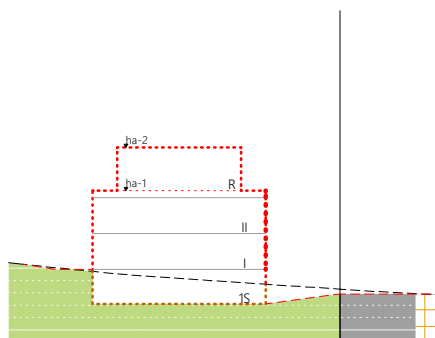
Coupe type (BA)



Coupe type sur résidence (BA)

d. Lots 06 à 10

Dans ce cas de figure, le terrain présente une pente ascendante depuis l'espace rue vers l'arrière de la parcelle. Les constructions peuvent disposer de 2 niveaux pleins, d'un étage en retrait et d'un sous-sol. L'accès au bâtiment s'effectue depuis le premier niveau plein où l'aménagement de l'espace de vie est à privilégier.



Coupe type (BA)

e. Alignement

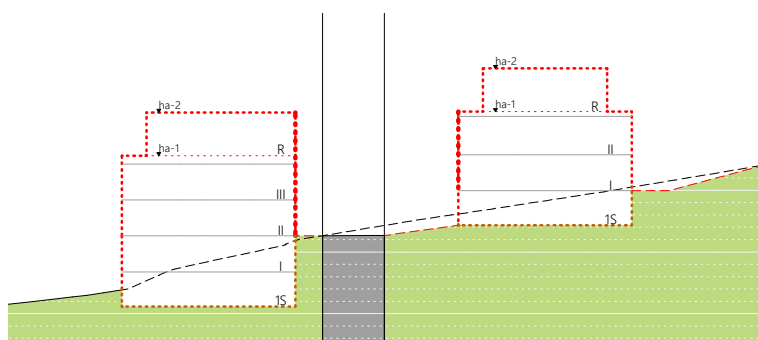
Afin de conserver une unité d'aménagement du site, un alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface est à respecter en façade antérieure des constructions.

Au niveau des lots 12, 23, 30, 33, 52 et 53, un compartimentage de l'espace rue au moyen d'un décalage dans l'alignement des façades est prévu afin d'augmenter l'attractivité du domaine public. Ce décalage s'effectue au sein de chacun de ces lots à une distance de plus de 1,90 mètres de la limite séparative afin de permettre des ouvertures au niveau du pignon créé. Cet agencement des volumes permet par la même occasion d'accroître le contrôle social sur l'espace public.



Exemple du tissu urbain de la rue N.S. Pierret à Luxembourg

Afin de réduire l'impact visuel des constructions depuis l'espace-rue, un retrait d'au moins 2.00 m par rapport à l'alignement de façade du dernier niveau plein est à respecter au niveau de l'étage en retrait, excepté pour les lots 11 à 15 où aucun retrait de façade n'est permis côté rue afin de créer un front bâti uniforme au niveau de l'espace rue malgré la différence altimétrique d'implantation des lots 16 à 21.



Coupe type (BA)

f. Espaces pouvant être scellés

Afin de permettre une flexibilité d'aménagement, les espaces extérieurs pouvant être scellés représentés dans la partie graphique du PAP sont volontairement supérieurs à la surface de scellement maximale du sol. L'usage de matériaux perméables y est à privilégier.

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver son caractère ouvert. Y sont autorisés des allées, des emplacements de stationnement et des entrées de garage en matériaux de préférence perméables de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment et/ou de la voirie les jouxtant, des terrasses et des murets.

Les accès aux garages sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

g. Espaces verts privés

Les espaces verts privés doivent être aménagés sous forme de verdure, à l'exception des chemins et aménagements d'accès ainsi que des terrasses.

Les espaces libres entre les constructions et les limites latérales des parcelles peuvent être délimités par des haies vives, des clôtures, des grillages et des paravents pour autant que les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses de la commune de Junglinster soient respectées.

L'aménagement d'un abri de jardin et d'une piscine ou plan d'eau privé par lot est autorisé dans l'espace vert privé.

h. Déblais et remblais

Les constructions du présent PAP sont implantées de manière à limiter les modifications du terrain naturel au strict minimum.

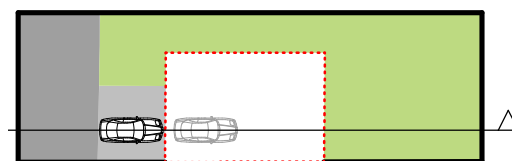
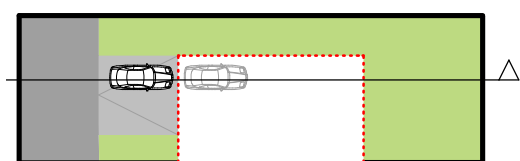
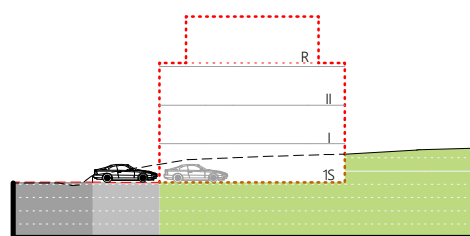
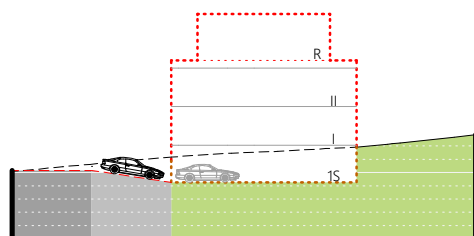
Au vu de la forte déclivité du site, des travaux de terrassement sont toutefois autorisés pour autant qu'ils respectent les prescriptions du Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la commune de Junglinster.

D. Stationnement

Afin de réduire la consommation d'espace au rez-de-chaussée des constructions, l'aménagement d'emplacements de stationnement en sous-sol a été privilégié. Au vu de la topographie du site, ce principe d'aménagement n'est pas applicable à chaque lot et a donc été décliné de la manière suivante :

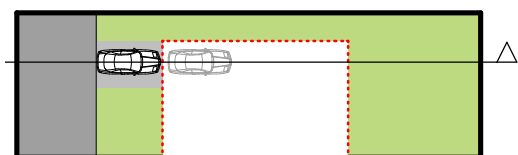
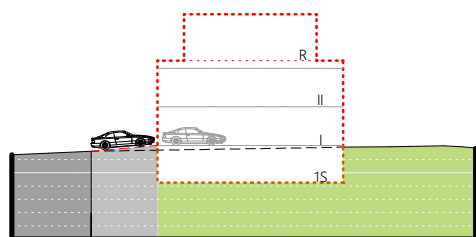


Plan de repérage des types de stationnement (BA)

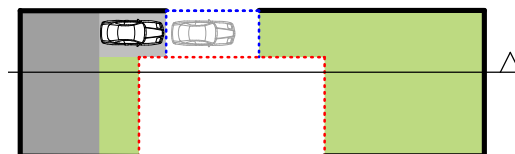
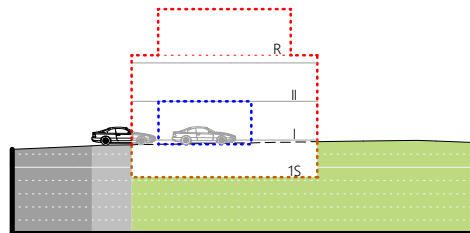


Cas 01 : Stationnement au sous-sol (BA)

Cas 02 : Stationnement au RDC semi-enterré (BA)



Cas 03 : Stationnement au RDC (BA)



Cas 04 : Stationnement dans dépendance (BA)

E. Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement ».

La surface construite brute totale du présent PAP étant de 13.001 m², une surface d'au moins 1.301 m² est donc à dédier aux logements à coût modéré. A cet effet, les constructions des lots n°12, 23, 30, 33, 50 et 51 (maisons unifamiliales en bande) et 16 et 21 (maisons plurifamiliales) doivent y être dédiées.

La Surface Construite Brute dédiée aux lots n°12, 23, 30, 33, 50 et 51 est de 1050 m².

La Surface Construite Brute dédiée aux lots n°16 et 21 est d'au minimum 250 m². Un minimum de trois logements à coût modéré est à réaliser sur l'ensemble de ces deux lots.

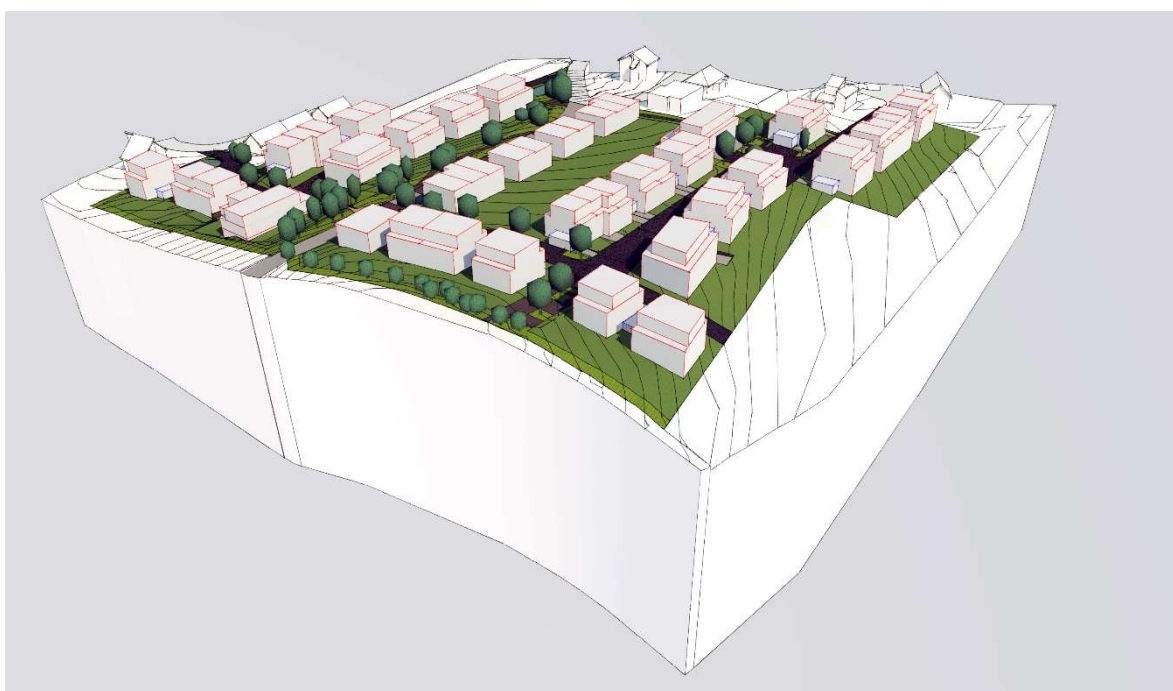


Plan de repérage des logements à coût modéré (BA)

3. Illustrations



Vue 3D du gabarit maximal constructible depuis le Nord-Est du site (BA)



Vue 3D du gabarit maximal constructible depuis le Sud-Ouest du site (BA)

IV Tableau récapitulatif

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

HAB-1 - Zone soumise à un PAP "nouveau quartier"

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	0	26	CUS	0,00	0,40	COS	0,00	0,37	CSS	0,40
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		3,25	ha								

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		u.	surface construite brute ⁽²⁾		m ²	surface d'emprise au sol ⁽²⁾		m ²	surface de sol scellée ⁽²⁾
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
1	510,00 m ²	0	1	u.	0,00	205,00	m ²	0,00	177,00	m ²	182,00 m ²
2	439,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	174,00	m ²	179,00 m ²
3	440,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	174,00	m ²	179,00 m ²
4	1 208,00 m ²	0	7	u.	0,00	647,00	m ²	0,00	432,00	m ²	482,00 m ²
5	635,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	158,00	m ²	163,00 m ²
6	420,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	144,00	m ²	149,00 m ²
7	417,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	144,00	m ²	149,00 m ²
8	555,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	160,00	m ²	165,00 m ²
9	592,00 m ²	0	1	u.	0,00	205,00	m ²	0,00	183,00	m ²	188,00 m ²
10	646,00 m ²	0	1	u.	0,00	205,00	m ²	0,00	189,00	m ²	194,00 m ²
11	390,00 m ²	0	1	u.	0,00	195,00	m ²	0,00	127,00	m ²	132,00 m ²
12	238,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	106,00	m ²	121,00 m ²
13	350,00 m ²	0	1	u.	0,00	195,00	m ²	0,00	140,00	m ²	145,00 m ²
14	394,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	156,00	m ²	161,00 m ²
15	476,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	160,00	m ²	165,00 m ²
16	998,00 m ²	0	8	u.	0,00	765,00	m ²	0,00	350,00	m ²	480,00 m ²
17	401,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	132,00	m ²	137,00 m ²
18	403,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	132,00	m ²	137,00 m ²
19	388,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	131,00	m ²	136,00 m ²
20	382,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	131,00	m ²	136,00 m ²
21	839,00 m ²	0	8	u.	0,00	765,00	m ²	0,00	350,00	m ²	480,00 m ²
22	340,00 m ²	0	1	u.	0,00	175,00	m ²	0,00	102,00	m ²	117,00 m ²
23	212,00 m ²	0	1	u.	0,00	165,00	m ²	0,00	104,00	m ²	119,00 m ²
24	310,00 m ²	0	1	u.	0,00	185,00	m ²	0,00	115,00	m ²	120,00 m ²
25	339,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	113,00	m ²	118,00 m ²
26	340,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	113,00	m ²	118,00 m ²
27	341,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	114,00	m ²	119,00 m ²
28	344,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	114,00	m ²	119,00 m ²
29	317,00 m ²	0	1	u.	0,00	175,00	m ²	0,00	101,00	m ²	116,00 m ²
30	217,00 m ²	0	1	u.	0,00	165,00	m ²	0,00	104,00	m ²	119,00 m ²
31	339,00 m ²	0	1	u.	0,00	185,00	m ²	0,00	116,00	m ²	121,00 m ²
32	412,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	137,00	m ²	142,00 m ²
33	268,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	107,00	m ²	122,00 m ²
34	393,00 m ²	0	1	u.	0,00	205,00	m ²	0,00	142,00	m ²	147,00 m ²
35	429,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	158,00	m ²	163,00 m ²
36	429,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	158,00	m ²	163,00 m ²
37	429,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	158,00	m ²	163,00 m ²
38	429,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	158,00	m ²	163,00 m ²
39	881,00 m ²	0	4	u.	0,00	728,00	m ²	0,00	407,00	m ²	483,00 m ²
40	391,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	156,00	m ²	161,00 m ²
41	449,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	159,00	m ²	164,00 m ²
42	1 025,00 m ²	0	8	u.	0,00	765,00	m ²	0,00	400,00	m ²	555,00 m ²
43	453,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	159,00	m ²	164,00 m ²
44	384,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	156,00	m ²	161,00 m ²
45	406,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	157,00	m ²	162,00 m ²
46	425,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	158,00	m ²	163,00 m ²
47	431,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	158,00	m ²	163,00 m ²
48	404,00 m ²	0	1	u.	0,00	199,00	m ²	0,00	157,00	m ²	162,00 m ²
49	370,00 m ²	0	1	u.	0,00	205,00	m ²	0,00	141,00	m ²	146,00 m ²
50	251,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	106,00	m ²	121,00 m ²
51	251,00 m ²	0	1	u.	0,00	180,00	m ²	0,00	106,00	m ²	121,00 m ²

52	367,00 m ²	0 / 1 u.	0,00 / 205,00 m ²	0,00 / 140,00 m ²	145,00 m ²
53	401,00 m ²	0 / 1 u.	0,00 / 199,00 m ²	0,00 / 156,00 m ²	161,00 m ²
54	480,00 m ²	0 / 1 u.	0,00 / 199,00 m ²	0,00 / 160,00 m ²	165,00 m ²
Total	24 378,00 m²	0 / 84 u.	0,00 / 13 001,00 m²	0,00 / 8 840,00 m²	9 706,00 m²
minimummaximum minimummaximum minimummaximum maximum					
Coefficients résultant du PAP					
DL ⁽²⁾	0,000 / 25,843	CUS ⁽²⁾	0,000 / 0,400	COS ⁽²⁾	0,000 / 0,363
				CSS ⁽²⁾	0,398

(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 plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

V Données structurantes

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

Projet initié par : RTP S.A. élaboré par : Belvedere Architecture		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre : _____ Date d'approbation ministérielle : _____	
Situation géographique Commune : Junglinster Localité : Junglinster Lieu-dit : op Kréimerch		Organisation territoriale CDA : ☐ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat : ☒ Espace prioritaire d'urbanisation : ☐	
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier : Crèche, Ecole préscolaire, Ecole fondamentale, Service d'éducation et d'accueil (SEA), Lycée, Maison des jeunes, Complexe sportif, Terrain multisports, Piscine, Centre culturel, Centre polyvalent.			
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG : 27C/017/2017 Zone(s) concernée(s) : - HAB-1 ; - Zone de servitude "urbanisation" – Intégration paysagère		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha : ☐ 570 m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire : ☐ Présence de biotope(s) : ☒ Zone de bruit : ☐ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) : ☐ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) : ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. : ☐ Monument national : ☐ <u>Zone SEVESO</u> : ☐ <u>Autres</u> : _____	
COS : minimum 0.00 maximum 0.37 CUS : 0.00 0.40 CSS : 0.00 0.40 DL : 0.00 26.00 Emplacements de stationnement : 2 0			
Terrain Surface brute : 3.2504 ha 100 % Surface nette : 2.4378 ha 75.00 %		Surface cédée au domaine public communal : 0.8126 ha Taux de cession : 25.00 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) : 0.0000 ha 0.00 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) : 0.3646 ha 11.22 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) : 0.0530 ha 1.63 % Surface destinée au stationnement public : 0.0457 ha 1.41 % Surface destinée à l'espace vert public : 0.3343 ha 10.28 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public : 0.0150 ha 0.46 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation : 0.8128 ha 25.00 %			
Soclement maximal du sol (terrain net) : 0.9706 ha 39.81 %		Nombre de lots / parcelles / d'îlots : 54 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots : 4.51 a.	
Constructions Surface constructible brute : 0 13 001 m ² Emprise au sol : 0 8 840 m ² Nombre de logements : 0 84 Densité de logements / hectare brut : 0.00 25.84 u./ha Personnes estimées / logement : 3.00 3.00 Nombre d'habitants : 0 252 Surface de vente maximale : 0 m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type : unifamilial : 49 49 bifamilial : 0 0 collectif (> 2 log/bât.) : 35 35 Nbre de log. à coût modéré : 9 12 Surface brute de bureaux maximale : 0 m ²	
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale : _____ vhf Chemin Repris : _____ vhf Chemin communal : Rue Kremerich		Emplacements de stationnement activités : 0 habitat : 30 publics : 0 168 privés (min.) : 0 168 privés (max.) : 0 168 total (max.) : 0 198 198	
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) : 400 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) : 9 500 m	
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées : 589 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales : 1 049 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert : 571 m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert : 370 m ²	