

Modification
du PAP approuvé « Auf Preimert » à Rodenbourg
(réf. 17249/27C du 07/01/2016)

COMMUNE DE JUNGLINSTER

Pour la réalisation de 24 unités d'habitation

RAPPORT JUSTIFICATIF

03 février 2023

Dossier n° 119603-505-B

Maîtres d'ouvrage :

Kikuoka Luxembourg S.A. — Constructions Luxembourgeoises K-Home S.à r.l. —

Epoux Mme Schneider Esther Sophie – M. Wilwert Jean Paul



E-CONE S.à r.l.
ARCHITECTES — URBANISTES — INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé	JAD

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION ET CONTEXTE	3
1.1.	PAP approuvé	3
1.2.	Situation foncière	4
1.3.	Objectif de la modification	4
2.	CADRE REGLEMENTAIRE.....	5
2.1.	Situation suivant le PAG de la Commune de Junglinster.....	5
2.1.1.	Extrait partie graphique du PAG en vigueur	5
2.1.2.	Extrait partie écrite du PAG en vigueur	6
2.2.	Schéma directeur	8
3.	MODIFICATION DU PAP	9
3.1.	Descriptif du concept urbanistique	9
3.2.	Modifications du domaine public du PAP approuvé.....	9
3.3.	Modifications du domaine privé du PAP approuvé	11
3.4.	Conformité du PAP au PAG en vigueur	12
3.4.1.	Mode d'utilisation du sol en zone d'habitation 1	12
3.4.2.	Degré d'utilisation du sol.....	12
3.5.	Plan et coupes d'illustration de la modification du PAP.....	14
4.	FICHE DE SYNTHESE	20
4.1.	Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »	20
5.	LISTE DES ANNEXES	21

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

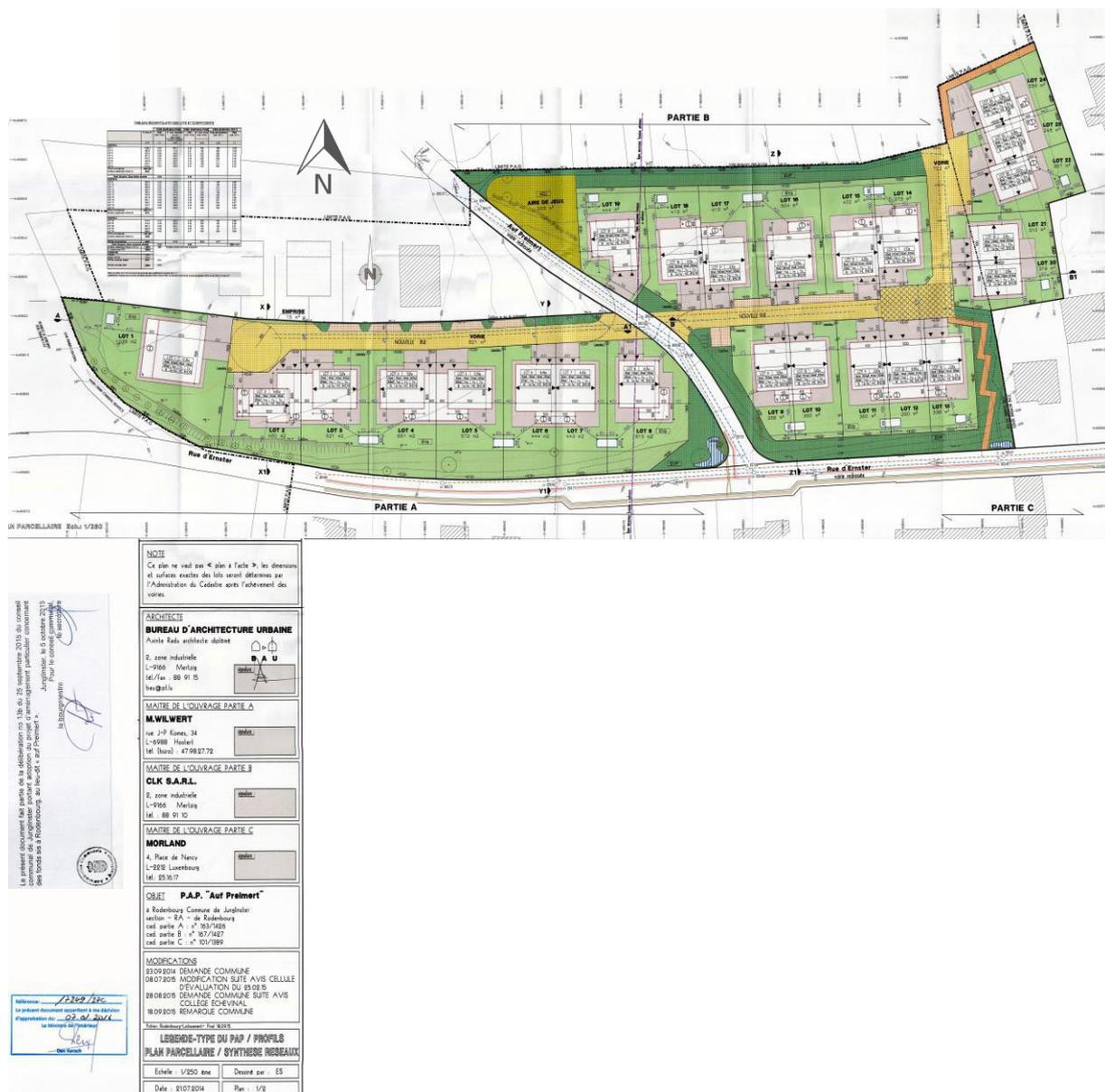
Au nom et pour le compte des sociétés Kikuoka Luxembourg s.a. et Constructions Luxembourgeoises K-Home s.à r.l., et des époux Mme Schneider Esther Sophie – M. Wilwert Jean Paul, le bureau d'études E-cone s.à r.l. présente ci-après les éléments nécessaires à la modification du PAP approuvé « Auf Preimert » à Rodenbourg, dans la Commune de Junglinster, conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

1.1. PAP approuvé

Le présent projet a pour objet de modifier le PAP « Auf Preimert » à Rodenbourg approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 07 janvier 2016, sous la référence 17249/27C.

Le projet est accessible depuis la « Rue d'Ernster ».

Figure 1 – Vue en plan du PAP « Auf Preimert » approuvé

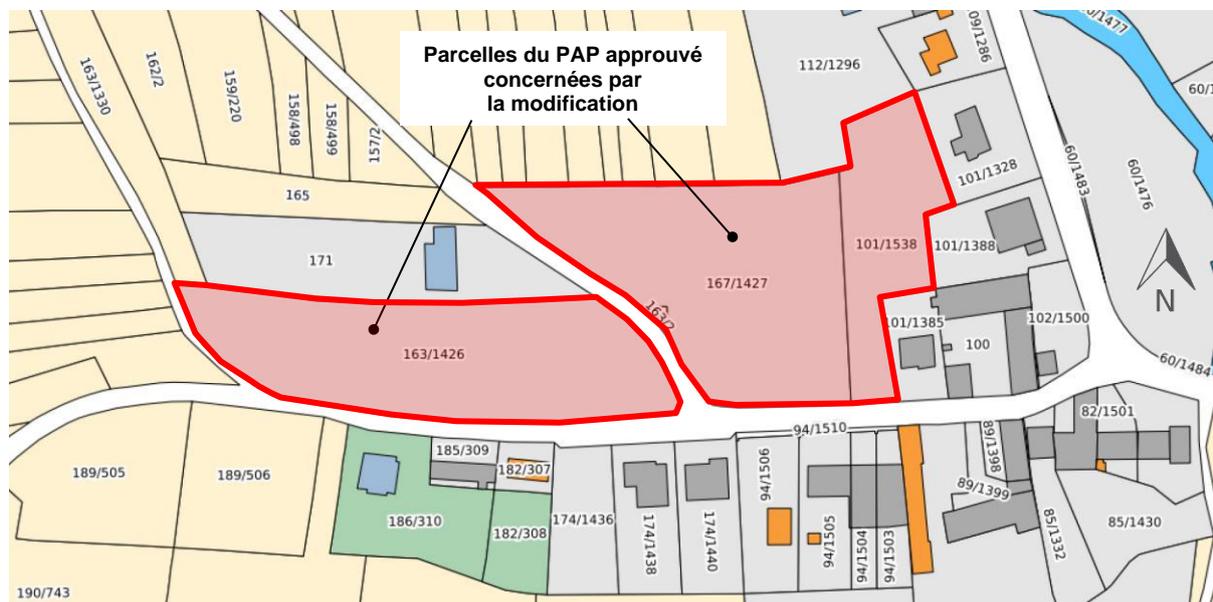


Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l.

1.2. Situation foncière

Le PAP approuvé « Auf Preimert » englobe entièrement les parcelles n°101/1538, 163/2, 163/1426 et 167/1427, inscrites dans la section cadastrale RA de Rodenbourg.

Figure 2 : Extrait cadastral



Sources : Geoportail.lu / E-cone S.à r.l.

La présente modification concerne les parcelles :

- n°101/1538 appartenant à la société Kikuoka Luxembourg s.a.,
- n°163/2 et 167/1427 appartenant à la société Constructions Luxembourgeoise K-Home s.à r.l.,
- n°163/1426 appartenant aux époux Mme Schneider Esther Sophie – M. Wilwert Jean Paul, couvrant une superficie totale d'environ 136a34ca.

1.3. Objectif de la modification

Suite à l'apparition de contraintes techniques majeures dans le développement des voiries du PAP approuvé, il a été convenu lors de l'établissement du dossier d'exécution de celui-ci de les projeter de manière différente en altitude (maintien de leur implantation en plan).

La présente modification vise à réimplanter au mieux, en fonction de ces nouvelles altitudes, les habitations initialement projetées par le PAP, et intégrer celles-ci d'une manière optimale au relief exigeant du site.

Elle tient compte du PAG de la Commune de Junglinster (réf. 27C/017/2017 approuvé le 23/08/2018) et de la version modifiée coordonnée du RBVS d'avril 2022.

La présente modification concerne la partie graphique ainsi que la partie écrite du PAP approuvé.

Les modifications détaillées dans ce dossier n'altèrent pas la structure générale ou les orientations du PAP initial.

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Situation suivant le PAG de la Commune de Junglinster

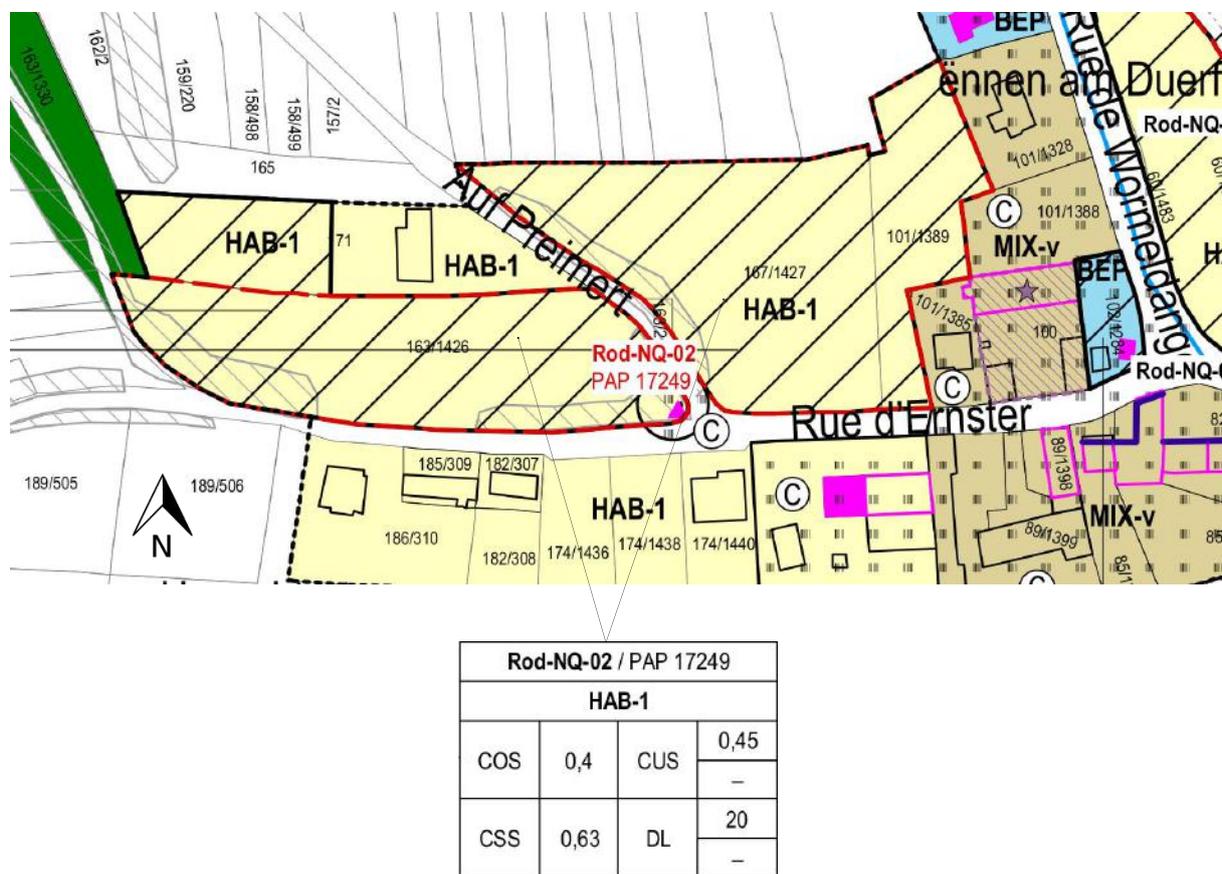
Le PAG en vigueur de la Commune de Junglinster (réf. 115C/003/2016) inscrit les fonds couverts par le PAP approuvé en « zone d'habitation 1 – HAB-1 ».

Ces fonds sont également délimités par un plan d'aménagement particulier, dûment approuvé par le Ministre de l'Intérieur, dont la validité est maintenue – PAP 17249.

La présente modification porte sur l'ensemble du plan d'aménagement particulier approuvé.

2.1.1. Extrait partie graphique du PAG en vigueur

Figure 3 : Extrait partie graphique



Sources : Administration Communale de Junglinster / E-cone s.à r.l.

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"
- C secteur protégé de type "environnement construit"
- ▲ petit patrimoine à conserver
- Plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)
- PAP 12345 N° du plan d'aménagement particulier dûment approuvé (à titre indicatif)
- Biotope (article 17)

2.1.2. Extrait partie écrite du PAG en vigueur

Selon la partie écrite du PAG en vigueur, l'utilisation des terrains situés dans cette zone est définie par les articles suivants :

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'habitations 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 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.

Art. 22 Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal

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

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

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

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

Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise les servitudes spéciales des « secteurs et éléments protégés » de type « environnement construit » à travers le biais d'une servitude de type urbanistique.

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

(2) Servitudes spéciales pour les éléments protégés de type « environnement construit »

Les éléments protégés d'intérêt communal, à savoir les constructions à conserver », le « petit patrimoine à conserver », le « gabarit d'une construction existante à préserver » et « l'alignement d'une construction existante à préserver », sont indiqués dans la partie graphique du « PAG ».

Le « petit patrimoine à conserver »

Le « petit patrimoine à conserver », tels les cimetières, les chapelles, les croix de chemin, les monuments commémoratifs et autres, sont à maintenir, dans la mesure du possible, à leur emplacement actuel.

Les travaux de rénovation énergétique au niveau des constructions existantes, classées en tant que « construction à conserver » ou « gabarit d'une construction existante à préserver », doivent se faire dans le respect des propriétés thermique et du caractère et de la valeur patrimoniale de l'immeuble ou de la partie de l'immeuble en question.

Art. 26 Plans d'aménagement particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particulier (PAP) mentionnés ci-dessous et marqués à titre indicatif dans la partie graphique conservent leur validité. La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du PAP en vigueur correspondant.

Sont visés par la présente disposition les PAP suivants :

Localité	lieu-dit	N° approbation ministérielle
Altlinster	« Rue de Larochette »	17272 / 27c
Altlinster	« Rue de Godbrange »	17775 / 27c
Beidweiler	« Rue Hiehl »	17280 / 27c
Beidweiler	« Um Wangert »	17071 / 27c
Bourglinster	« An der Welbertskiel »	17467 / 27c
Eisenborn	« Route de Luxembourg »	17466 / 27c
Eisenborn	« Deckheck »	16696 / 27c
Gonderange	« Cité Meeschbësch »	11673 / 27c
Imbringen	« An den Hurgarden »	17197 / 27c
Junglinster	« Jong Mëtt » PAP1	17070 / 27c
Junglinster	« Jong Mëtt » PAP2	17176 / 27c
Junglinster	« In den Aessen »	14536 / 27c
Junglinster	« Parc Flammant »	17276 / 27c
Junglinster	« Um Railand » (PAP + Modification PAP)	16278 / 27c
Junglinster	« Am kaulege Feld »	15273 / 27c
Rodenbourg	« Junker-Wiss » Phase 1	15901 / 27c
Rodenbourg	« Op Preimert »	17249 / 27c

Tous les PAP pour lesquels la procédure d'adoption telle que fixé par les articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a été entamée après la saisine du présent PAG par le Conseil communal, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont dûment approuvés.

Tous les autres PAP en vigueur deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

2.2. Schéma directeur

Le PAG en vigueur de la Commune de Junglinster reprend le PAP « Auf Preimert » en tant que « PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur, à titre indicatif ».

3. MODIFICATION DU PAP

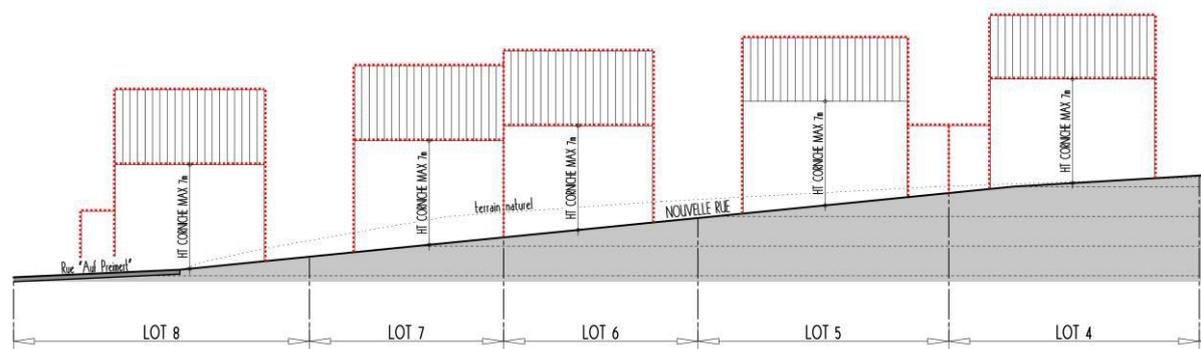
3.1. Descriptif du concept urbanistique

La présente modification concerne le domaine privé et le domaine public du site. La philosophie initiale du PAP approuvé demeure préservée. Toutefois, en raison de contraintes liées à la topographie du site et suite aux discussions menées lors du développement du dossier d'exécution entre les différents acteurs (Administration Communale comprise), le projet doit être remanié de façon à permettre une optimisation des implantations des nouvelles constructions en fonction des altitudes de voirie modifiées.

3.2. Modifications du domaine public du PAP approuvé

La nouvelle voirie de desserte de la partie ouest du site devant être implantée à une altitude plus basse en raison de son raccordement à la rue Op Preimert, celle-ci doit désormais être construite en déblai, impliquant la construction d'un mur de soutènement important sur la limite nord.

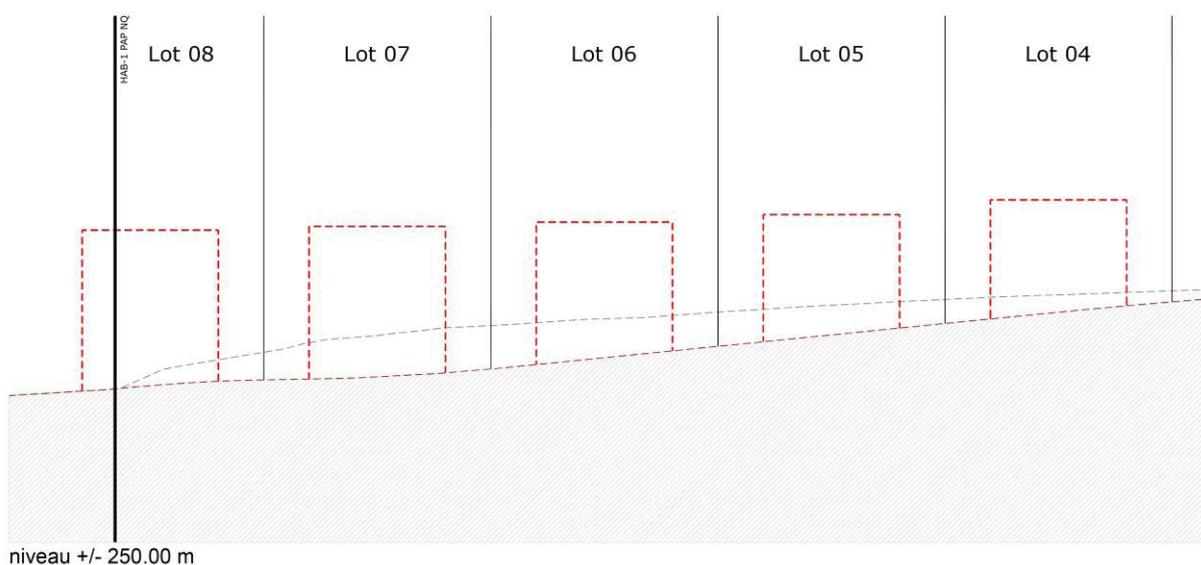
Figure 4 : Coupe approuvée A-A1 partielle



PROFIL A-A1

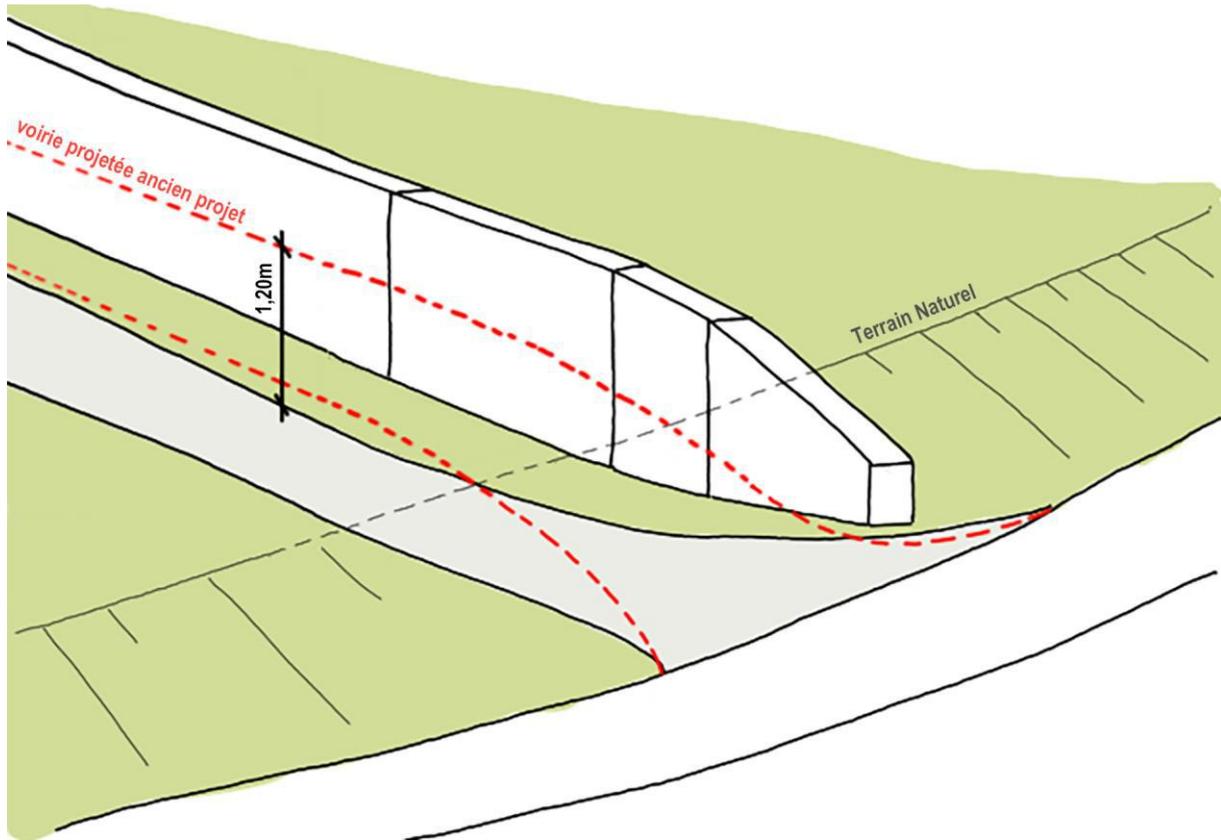
Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l

Figure 5 : Coupe de la rue modifiée partielle



Source : E-cone s.à r.l.

Figure 6 : Croquis du mur de soutènement (à titre indicatif)



Source : E-cone s.à r.l.

L'ensemble du domaine public étant interconnecté, les implications de modifications d'altitudes sont également visibles pour le reste de l'aménagement du domaine public. Ainsi, les stationnements publics, espaces de rétention, etc. sont également revus de manière à répondre au mieux aux contraintes d'altitude.

3.3. Modifications du domaine privé du PAP approuvé

En fonction des éléments énoncés précédemment, la révision de l'implantation et la géométrie des habitations projetées devient nécessaire. Par souci d'une meilleure intégration à la nouvelle morphologie du projet, certains niveaux précédemment hors sol sont semi enterrés. Le nombre total des niveaux est donc adapté.

Les pentes de voirie plus importantes que dans le PAP autorisé impliquent de trop grandes différences d'altitude entre des habitations initialement projetées comme accolées. Un changement de typologies est donc nécessaire pour le bon fonctionnement de celles-ci, afin d'éviter les conflits de toutes sortes (techniques, de voisinage, etc.).

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances pour les abris de jardins ne sont plus représentées sur la partie graphique pour une meilleure flexibilité de leur emplacement. Celui-ci est défini dans la partie écrite.

Figure 7 : Perspective (à titre indicatif)



Source : E-cone s.à r.l.

Figure 8 : Perspective (à titre indicatif)



Source : E-cone s.à r.l.

3.4. Conformité du PAP au PAG en vigueur

3.4.1. Mode d'utilisation du sol en zone d'habitation 1

La présente modification consistant à redéfinir l'implantation des constructions et la délimitation des lots respecte le mode d'utilisation proposé pour les zones d'habitation 1 du PAG.

3.4.2. Degré d'utilisation du sol

La modification du PAP tient compte de la nouvelle délimitation du PAP et sa contenance brute suivant le plan de mesurage n° 802 de TR-GEOMETRES s.à r.l. du 30 mars 2022.

Contenance brute du PAP approuvé	Contenance brute suivant le plan de mesurage n°802	Différence
139 a 48 ca	136 a 34 ca	3 a 14 ca

Elle se traduit par une diminution de l'emprise au sol, de la surface constructible brute et de la surface pouvant être scellée. Cette diminution par rapport au PAP approuvé ne dépasse cependant pas les valeurs maximales définies par le PAG en vigueur pour la zone concernée par la présente modification.

	Potentiel constructible suivant le PAG en vigueur	PAP approuvé « Auf Preimert »	Modification
Surface construite brute :	max 6.135,30 m ²	max 5.236,00 m ²	max 6.135,00 m ²
Surface d'emprise au sol :	max 4.115,60 m ²	max 3.105,00 m ²	max 3.663,15 m ²
Surface de scellement du sol :	max 6482,07 m ²	max 5.517,00 m ²	max 6481,40 m ²
Nombre d'unités d'habitation :	max 27 UH	max 25 UH	max 24 UH

Le tableau récapitulatif ci-dessous reprend les surfaces des lots modifiés.

Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾: PAP "nouveau quartier" Zone d'habitation HAB-1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum		minimum	maximum	maximum		
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		20	CUS		0,45	COS	0,40	
							CSS	0,63	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1,36 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⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
1	1.039 m ²		1 u.		371,00 m ²		241,00 m ²	489,20 m ²	
2	509 m ²		1 u.		261,00 m ²		151,00 m ²	287,50 m ²	
3	436 m ²		1 u.		261,00 m ²		151,00 m ²	257,30 m ²	
4	456 m ²		1 u.		261,00 m ²		151,00 m ²	267,90 m ²	
5	473 m ²		1 u.		261,00 m ²		151,00 m ²	268,10 m ²	
6	487 m ²		1 u.		261,00 m ²		151,00 m ²	268,00 m ²	
7	498 m ²		1 u.		261,00 m ²		151,00 m ²	268,00 m ²	
8	601 m ²		1 u.		261,00 m ²		151,00 m ²	267,90 m ²	
9	342 m ²		1 u.		234,00 m ²		133,00 m ²	233,30 m ²	
10	346 m ²		1 u.		234,00 m ²		133,00 m ²	234,10 m ²	
11	362 m ²		1 u.		247,00 m ²		139,50 m ²	246,30 m ²	
12	261 m ²		1 u.		234,00 m ²		133,00 m ²	211,30 m ²	
13	361 m ²		1 u.		247,00 m ²		139,50 m ²	236,60 m ²	
14	373 m ²		1 u.		273,00 m ²		173,50 m ²	279,30 m ²	
15	398 m ²		1 u.		273,00 m ²		173,50 m ²	299,60 m ²	
16	507 m ²		1 u.		302,00 m ²		181,00 m ²	331,70 m ²	
17	404 m ²		1 u.		273,00 m ²		173,50 m ²	299,60 m ²	
18	430 m ²		1 u.		273,00 m ²		173,50 m ²	299,60 m ²	
19	446 m ²		1 u.		226,00 m ²		140,80 m ²	276,20 m ²	
20	312 m ²		1 u.		207,00 m ²		119,50 m ²	211,80 m ²	
21	303 m ²		1 u.		207,00 m ²		119,50 m ²	211,80 m ²	
22	360 m ²		1 u.		237,00 m ²		134,75 m ²	243,60 m ²	
23	216 m ²		1 u.		226,00 m ²		128,50 m ²	206,80 m ²	
24	346 m ²		1 u.		244,00 m ²		169,10 m ²	262,90 m ²	
25	23 m ²		0 u.		0,00 m ²		0,00 m ²	23,00 m ²	
Total	10.289 m²	0 /	24 u.	0 /	6.135,00 m²	0 /	3.663,15 m²	6.481,40 m²	
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	0,000 / 18	CUS ⁽²⁾	0,000 / 0,45	COS ⁽²⁾	0,000 / 0,36	CSS ⁽²⁾	0,63

(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.

3.5. Plan et coupes d'illustration de la modification du PAP

Figure 9 : PAP approuvé



TABLEAU RECAPITULATIF DES LOTS ET COEFFICIENTS

	S.nete lot [m ²]	COS (Definition PAG)		CMU (Definition PAG)		CSS (Definition 2011)	
		COS (Def. PAG) [-]	S. max. d'emprise au sol (Def. PAG) [m ²]	CMU (Def. PAG) [-]	S. max. brute (Def. PAG) [m ²]	S. de sol scellées (Def. 2011) [m ²]	CSS (Def. 2011) [-]
PARTIE A							
LOT 1	1036,0	0,20	204,0	0,25	330	359	0,35
LOT 2	459,6	0,24	110,0	0,31	180	265	0,58
LOT 3	520,9	0,28	145,0	0,31	205	262	0,50
LOT 4	551,3	0,28	145,0	0,30	205	262	0,48
LOT 5	572,2	0,25	145,0	0,29	205	265	0,46
LOT 6	443,6	0,27	120,0	0,34	190	217	0,49
LOT 7	443,1	0,27	120,0	0,34	190	219	0,49
LOT 8	615,2	0,24	145,0	0,27	210	265	0,43
TOTAL S.privatives	4641,90						
Surface cadastrale (Partie A)	6640						
Coef. Moyens - Zone faible densité		0,26		0,30			
PARTIE B							
LOT 9	355,6	0,32	115,5	0,52	230	199	0,56
LOT 10	360,0	0,32	115,5	0,51	230	199	0,55
LOT 11	359,8	0,34	121,5	0,51	230	210	0,58
LOT 12	290,0	0,50	144,0	0,80	217	215	0,74
LOT 13	336,5	0,34	115,5	0,53	225	199	0,59
LOT 14	372,9	0,38	141,5	0,49	230	228	0,61
LOT 15	401,8	0,35	142,5	0,46	230	233	0,58
LOT 16	504,1	0,29	148,5	0,38	240	261	0,52
LOT 17	409,7	0,35	142,5	0,45	230	235	0,57
LOT 18	412,7	0,35	146,5	0,45	230	249	0,60
LOT 19	444,1	0,28	124,8	0,44	245	236	0,53
TOTAL S.privatives	4247,11						
Surface cadastrale (Partie B)	6781						
PARTIE C							
LOT 20	319,3	0,32	102,0	0,50	200	185	0,58
LOT 21	310,2	0,33	102,0	0,52	200	180	0,58
LOT 22	357,3	0,26	93,0	0,45	200	184	0,51
LOT 23	245,8	0,46	112,0	0,80	184	181	0,74
LOT 24	339,4	0,30	103,5	0,47	200	209	0,62
TOTAL S.privatives	1671,99						
Surface cadastrale (Partie C)	2388						
TOTAL S.privatives	10461		3105		5236	5517	
Coef. Moyens - Zone moyenne densité		0,34		0,49			CSS = 0,6
Surface cadastrale (Partie A+B+C)	13689	259	Surface contre-emprises a acquerir				
S. totale brute PAP	13948						
COMMUNE							
VOIRIE	1673						
ZONE VERTE	1814						
TOTAL surface cédée	3487	25%					
TOTAL S.brute PAP	13948	100%					

Dans le cadre d'un PAP la commune autorise des coefficients moyens (art.11) coefficients moyens pour la zone de faible densité COS 0,25 et CMU 0,3 et pour la zone de moyenne densité COS 0,4 et CMU 0,5 (art.27)

Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l.

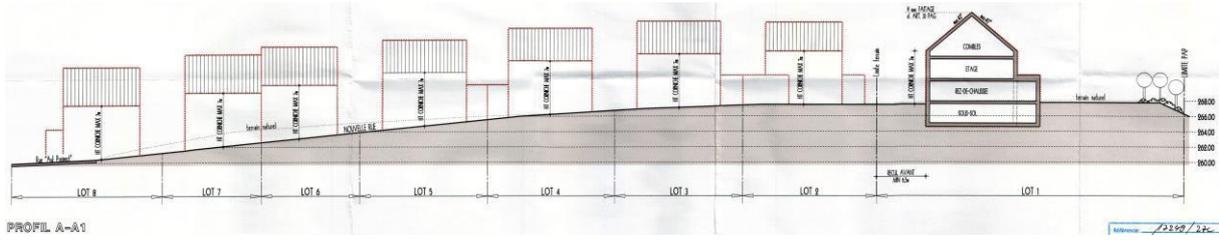
Figure 10 : Modification du PAP approuvé



Lot 01		10,39 ares		Lot 02		5,09 ares		Lot 03		4,36 ares	
-	241,00 m ²	-	371,00 m ²	-	151,00 m ²	-	261,00 m ²	-	151,00 m ²	-	261,00 m ²
489,20 m ²	1-mi	-	1-u	287,50 m ²	1-mi	-	1-u	257,30 m ²	1-mi	-	1-u
tp/tt	ha II - 7,50m	-	II+1S	tp/tt	ha II - 7,50m	-	II+1S	tp/tt	ha II - 7,50m	-	II+1S
Lot 04		4,56 ares		Lot 05		4,73 ares		Lot 06		4,87 ares	
-	151,00 m ²	-	261,00 m ²	-	151,00 m ²	-	261,00 m ²	-	151,00 m ²	-	261,00 m ²
267,90 m ²	1-mi	-	1-u	268,10 m ²	1-mi	-	1-u	268,00 m ²	1-mi	-	1-u
tp/tt	ha II - 7,50m	-	II+1S	tp/tt	ha II - 8,00m	-	II+1S	tp/tt	ha II - 9,00m	-	II+1S
Lot 07		4,98 ares		Lot 08		6,01 ares		Lot 09		3,42 ares	
-	151,00 m ²	-	261,00 m ²	-	151,00 m ²	-	261,00 m ²	-	133,00 m ²	-	234,00 m ²
268,00 m ²	1-mi	-	1-u	267,90 m ²	1-mi	-	1-u	233,30 m ²	1-mj	-	1-u
tp/tt	ha II - 7,00m ha 1R - 10,00m	-	II+1R	tp/tt	ha II - 7,00m ha 1R - 10,00m	-	II+1R/1C	tp/tt	ha I - 4,60m ha 1R - 7,60m	-	I+1R+1S
Lot 10		3,46 ares		Lot 11		3,62 ares		Lot 12		2,61 ares	
-	133,00 m ²	-	234,00 m ²	-	139,50 m ²	-	247,00 m ²	-	133,00 m ²	-	234,00 m ²
234,10 m ²	1-mj	-	1-u	246,30 m ²	1-mb	-	1-u	211,30 m ²	1-mb	-	1-u
tp/tt	ha I - 4,40m ha 1R - 7,40m	-	I+1R+1S	tp/tt	ha I - 4,20m ha 1R - 7,20m	-	I+1R+1S	tp/tt	ha I - 4,50m ha 1R - 7,50m	-	I+1R+1S
Lot 13		3,61 ares		Lot 14		3,73 ares		Lot 15		3,98 ares	
-	139,50 m ²	-	247,00 m ²	-	173,50 m ²	-	273,00 m ²	-	173,50 m ²	-	273,00 m ²
236,60 m ²	1-mb	-	1-u	279,30 m ²	1-mj	-	1-u	299,60 m ²	1-mj	-	1-u
tp/tt	ha I - 4,80m ha 1R - 7,80m	-	I+1R+1S	t2 (30-38°)	hc - 8,20m hf - 12,90m ha I - 5,20m	-	II+1C+1S	t2 (30-38°)	hc - 7,90m hf - 12,60m ha I - 4,90m	-	II+1C+1S
Lot 16		5,07 ares		Lot 17		4,04 ares		Lot 18		4,30 ares	
-	181,00 m ²	-	302,00 m ²	-	173,50 m ²	-	273,00 m ²	-	173,50 m ²	-	273,00 m ²
331,70 m ²	1-mi	-	1-u	299,60 m ²	1-mj	-	1-u	299,60 m ²	1-mj	-	1-u
t2 (30-38°)	hc - 8,00m hf - 12,70m ha I - 5,50m	-	II+1C+1S	t2 (30-38°)	hc - 7,75m hf - 12,45m ha II - 7,75m	-	II+1C+1S	t2 (30-38°)	hc - 8,20m hf - 12,90m ha II - 8,20m	-	II+1C+1S
Lot 19		4,46 ares		Lot 20		3,12 ares		Lot 21		3,03 ares	
-	140,80 m ²	-	226,00 m ²	-	119,50 m ²	-	207,00 m ²	-	119,50 m ²	-	207,00 m ²
276,20 m ²	1-mi	-	1-u	211,80 m ²	1-mj	-	1-u	211,80 m ²	1-mj	-	1-u
t2 (30-38°)	hc - 8,00m hf - 11,50m ha II - 8,00m	-	II+1C+1S	t2 (30-38°)	hc - 4,40m hf - 8,90m	-	I+1C+1S	t2 (30-38°)	hc - 4,60m hf - 9,10m	-	I+1C+1S
Lot 22		3,60 ares		Lot 23		2,16 ares		Lot 24		3,46 ares	
-	134,75 m ²	-	237,00 m ²	-	128,50 m ²	-	226,00 m ²	-	169,10 m ²	-	244,00 m ²
243,60 m ²	1-mb	-	1-u	206,80 m ²	1-mb	-	1-u	262,90 m ²	1-mb	-	1-u
t2 (30-38°)	hc - 4,35m hf - 9,25m	-	I+1C+1S	t2 (30-38°)	hc - 4,50m hf - 9,40m	-	I+1C+1S	t2 (30-38°)	hc - 4,55m hf - 9,45m	-	I+1C+1S
Lot 25		0,23 ares									
-	-	-	-								
23,00 m ²	-	-	-								
-	-	-	-								

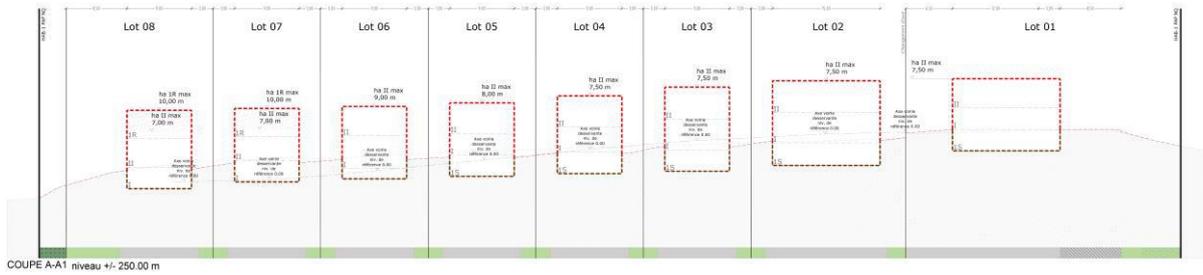
Source : E-cone s.à r.l.

Figure 11 : Coupe approuvée A-A1



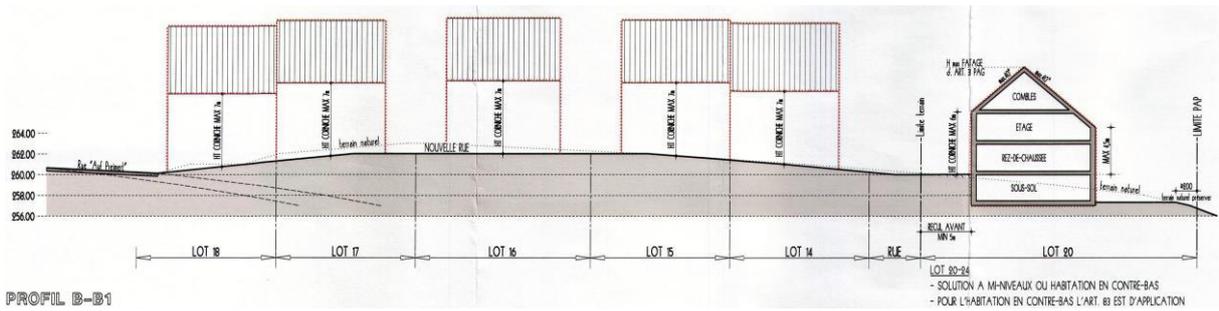
Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l.

Figure 12 : Coupe modifiée A-A1



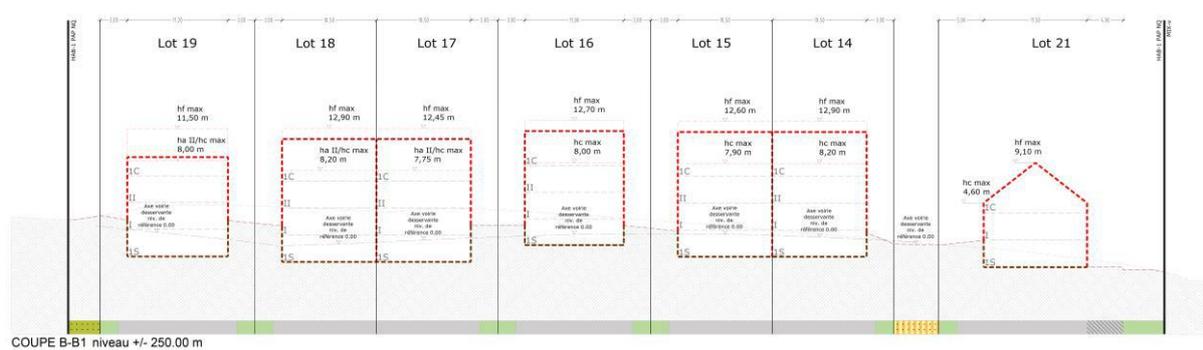
Source : E-cone s.à r.l.

Figure 13 : Coupe approuvée B-B1



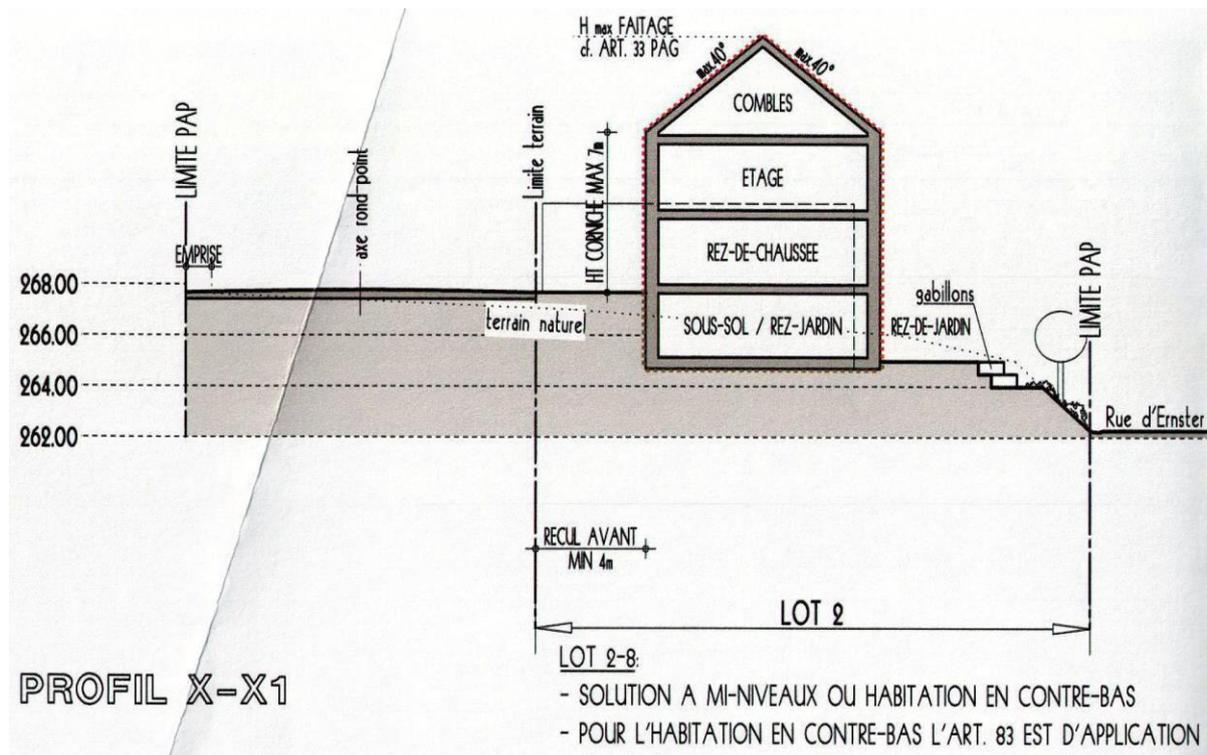
Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l.

Figure 14 : Coupe modifiée B-B1



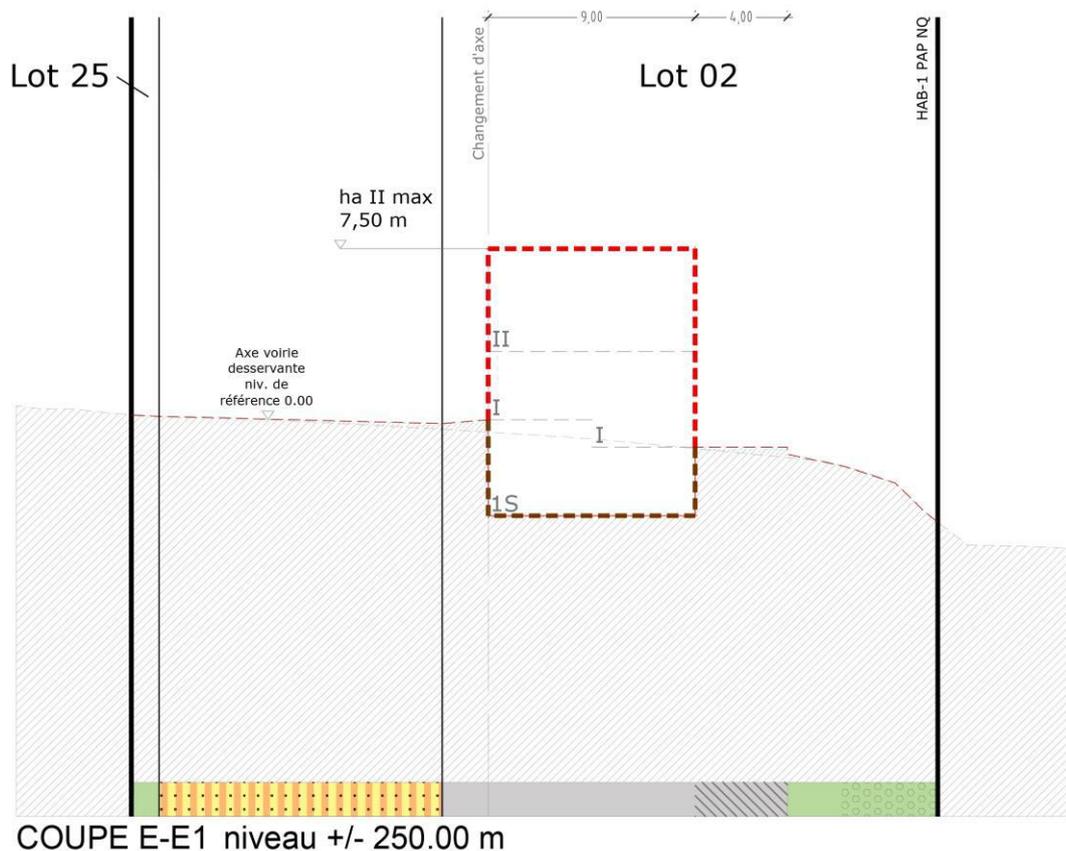
Source : E-cone s.à r.l.

Figure 15 : Coupe approuvée X-X1



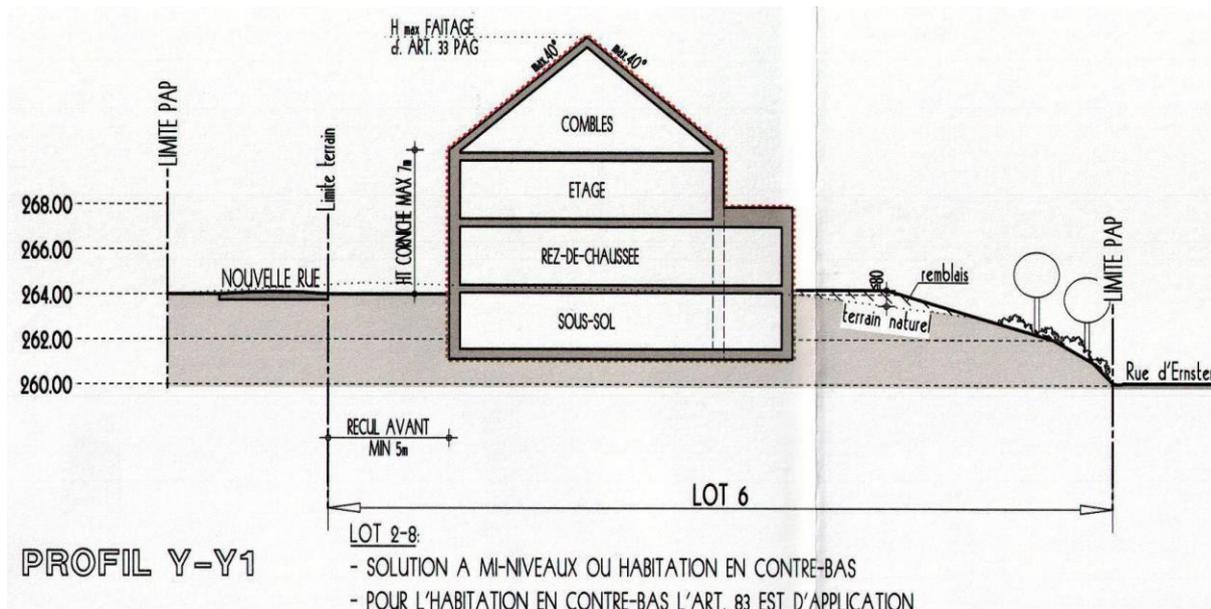
Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l.

Figure 16 : Coupe modifiée E-E1



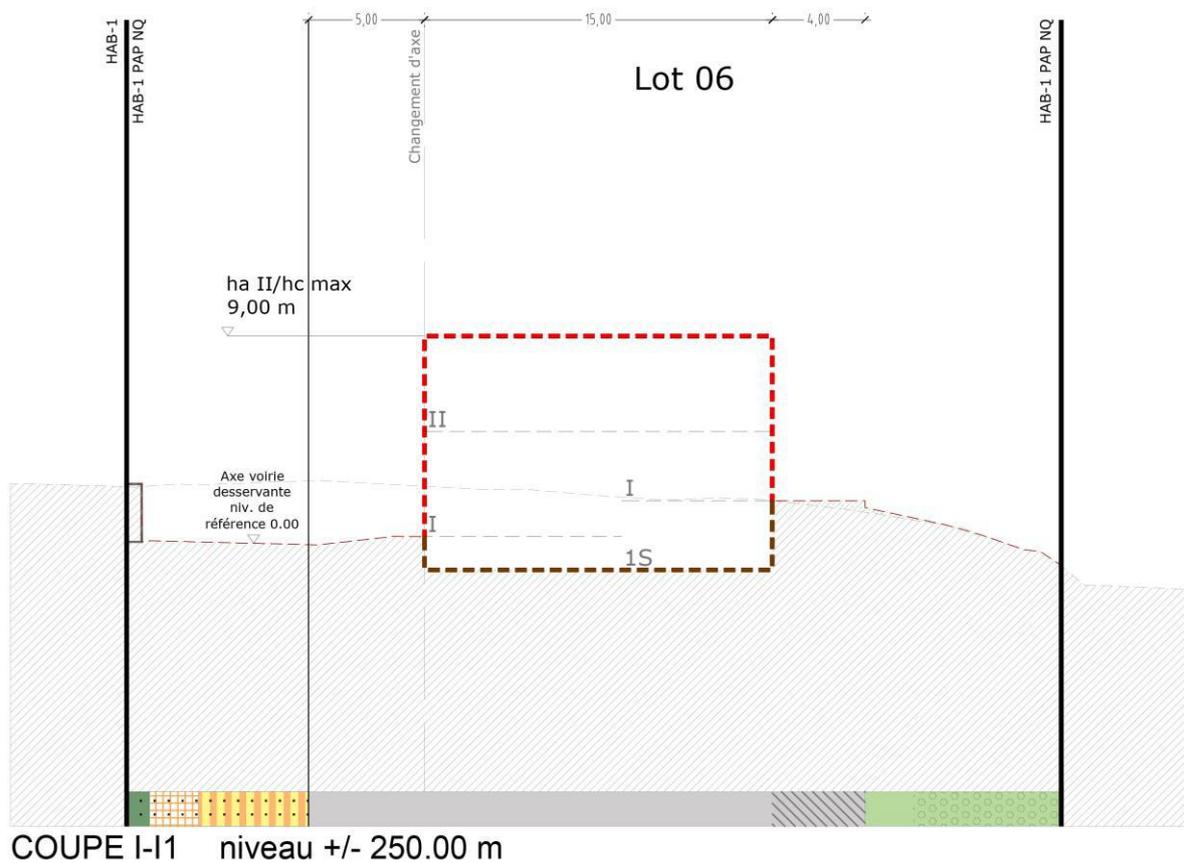
Source : E-cone s.à r.l.

Figure 17 : Coupe approuvée Y-Y1



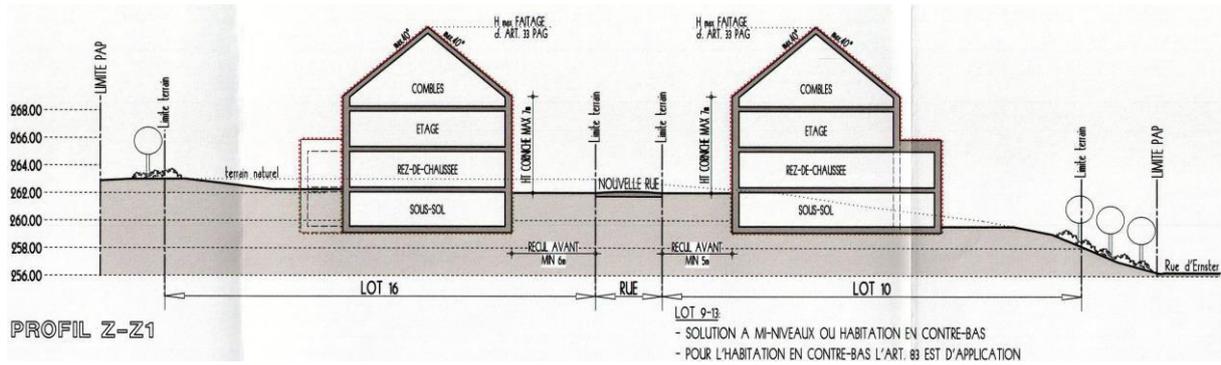
Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l.

Figure 18 : Coupe modifiée I-I1



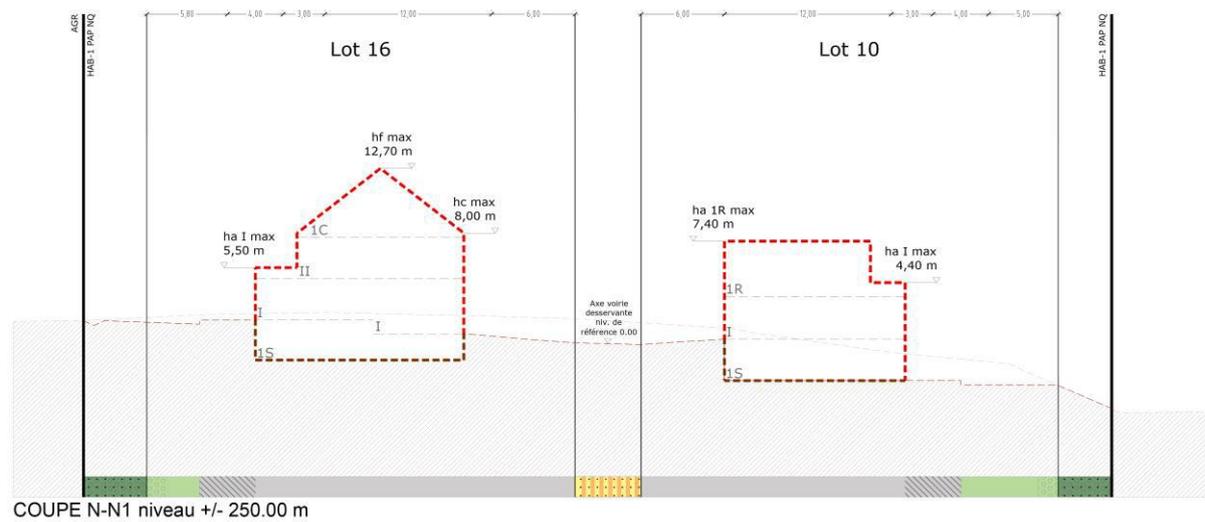
Source : E-cone s.à r.l.

Figure 19 : Coupe approuvé Z-Z1



Source : Bureau d'Architecture Urbaine s.à r.l.

Figure 20 : Coupe modifiée N-N1



Source : E-cone s.à r.l.

4. FICHE DE SYNTHÈSE

4.1. Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

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

Projet	Kikuoka Luxembourg S.A. /Constructions Luxembourgeoises K-Home S.à r.l. / Epoux Mme Schneider - M. Wilwert	N° de référence (à remplir par le ministère)	_____
inité par	_____	Date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	E-cone S.à r.l.	Date d'approbation ministérielle	_____

Situation géographique	Organisation territoriale de la commune		
Commune	JUNGLINSTER	CDA	<input checked="" type="checkbox"/>
Localité	Rodenbourg	Commune prioritaire	<input checked="" type="checkbox"/>
Lieu-dit	Auf Preimert	Pôle de développement	<input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	_____		

Données structurantes du PAG	Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	27C/017/2017	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation HAB-1 zone soumise à un PAP-NQ	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input type="checkbox"/>
		Distance par rapport à la zone protégée nationale et/ ou communautaire	_____ m
		Présence de biotope(s)	<input checked="" type="checkbox"/>
		Zone de buit	<input type="checkbox"/>
		Voirie nationale (permission de voirie)	<input type="checkbox"/>
		Gestion de l'Eau (zones inondables)	<input type="checkbox"/>
		Sites et Monuments	
		Inventaire suppl.	<input type="checkbox"/>
		Monument national	<input type="checkbox"/>
		Zone SEVESO	<input type="checkbox"/>
		Autres	<input type="checkbox"/>

Terrain			
Surface brute du terrain	1,3634 ha	Surface cédée au domaine public communal	0,3345 ha
Surface nette du terrain	1,0289 ha	Taux de cession	24,53 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées)	0 ha		0,00 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)	0,1322 ha		9,70 %
Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public)	0,0066 ha		0,48 %
Surface destinée au stationnement public	0,0173 ha		1,27 %
Surface destinée à l'espace vert public	0,146 ha		10,71 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public	0,0324 ha		2,38 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation	0,3345 ha		24,53 %
Scellement maximal du sol	0,65 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	25
		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots	4,1156 a.

Constructions	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
Surface constructible brute		6135,00 m ²	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol		3663,15 m ²	unifamilial	24	24
Nombre de logements		24,00	bi-familial		
Densité de logements / hectare brut		17,60 u./ha	collectif (>2 log/bât.)		
Personnes estimées / logement		3	Surf./ nbre de log. à coût modéré		
Nombre d'habitants		72	Surface brute de bureau maximale		0 m ²
Surface de vente maximale		m ²			

Axe(s) de desserte	Emplacements de stationnement	
Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	activités	habitat
Route Nationale	11	48
Chemin Repris		
Chemin communal		
	total (max.)	59

Offre de transport collectif dans la localité	
Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue)	350 m
Proximité gare (distance parcourue)	4200 m
Infrastructures techniques	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	370 m
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	400 m
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	170 m ²
Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	155 m ²

5. LISTE DES ANNEXES

5.1. Certificats et mandats

- Certificat d'urbaniste-aménageur établi par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils pour le maître d'ouvrage Kikuoka Luxembourg s.a.
- Certificat d'urbaniste-aménageur établi par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils pour le maître d'ouvrage Constructions Luxembourgeoises K-Home s.à r.l.
- Certificat d'urbaniste-aménageur établi par l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils pour le maître d'ouvrage époux Mme Schneider Esther Sophie – M. Wilwert Jean Paul
- Mandat établi entre la société Constructions Luxembourgeoises K-Home s.à r.l. et la société E-cone s.à r.l. pour la mission de modification du PAP approuvé
- Mandat établi entre la société Kikuoka Luxembourg s.a. et la société E-cone s.à r.l. pour la mission de modification du PAP approuvé
- Mandat établi entre les époux Mme Schneider Esther Sophie – M. Wilwert Jean Paul et la société E-cone s.à r.l. pour la mission de modification du PAP approuvé

5.2. Documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la topographie

- Extrait du plan cadastral
- Extrait du relevé parcellaire

5.3. Plans de mesurage topographique

- Levé topographique, plan n° 09-004-LT-01 (GEOTOP s.a.)
- Levé topographique, plan n° 10-173-LT-01 (GEOTOP s.a.)
- Levé topographique, plan n° V091558-T2 (TR ENGINEERING)
- Plan de mesurage n° 802 (TR-GEOMETRES s.à r.l.)

5.4. Plans du projet des voiries

- Plan de nivellement, plan n° VRD_APD_GEO-001 (TR ENGINEERING)
- Plan des profils en long, plan n° VRD_APD_GEO-002 (TR ENGINEERING)

5.5. Annexes concernant la situation de droit – Commune de Junglinster

- Copie (extrait) de la partie graphique du Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) en vigueur
- Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites

5.6. PAP approuvé « Auf Preimert »

- Copie de la partie graphique du PAP approuvé
- Copie de la partie graphique–coupes du PAP approuvé
- Copie de la partie écrite du PAP approuvé