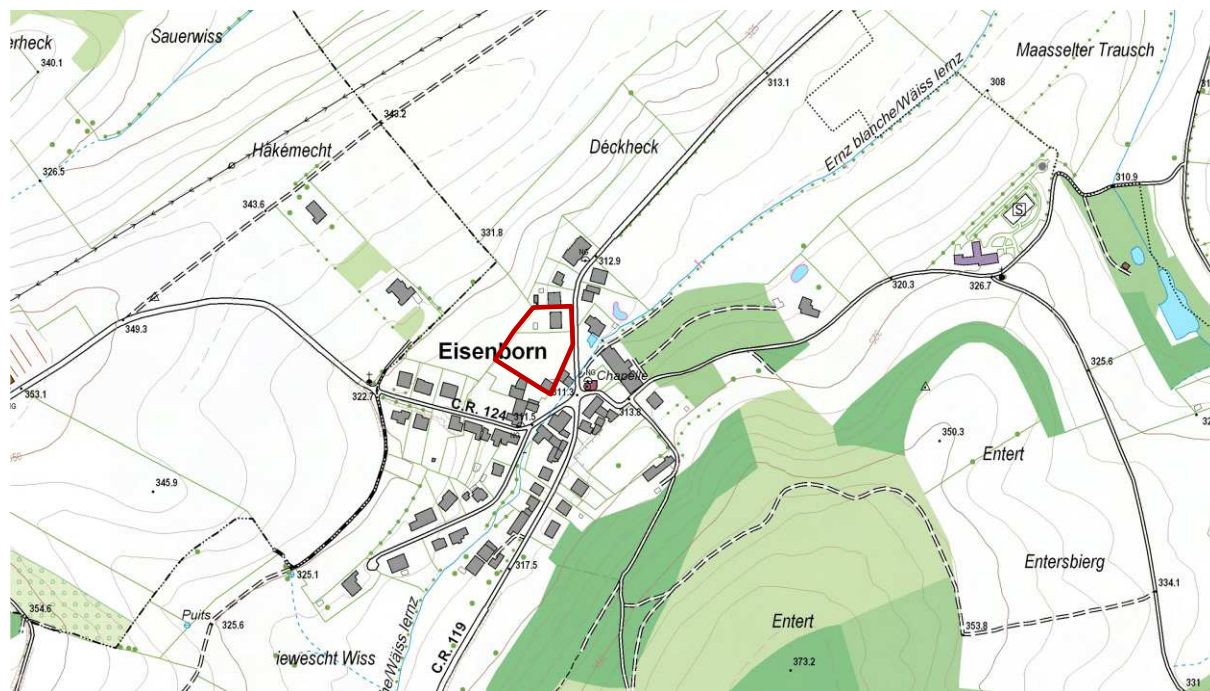


ASSOCIATION MOMENTANEE

Hélène Grober Sàrl – Movilliat Promotions SA

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Route de Luxembourg » à Eisenborn



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation

Réf. 17466/27C du 11 novembre 2015

Juillet 2015



Simon-Christiansen & Associés
Ingénieurs-Conseils S.A.

Commanditaire

ASSOCIATION MOMENTANEE

Hélène Grober Sàrl – Movilliat Promotions S.A.

10, rue de l'industrie

L-8399 Windhof

Tél : + 352 39 75 70

Email : info@movilliat.lu

Mandataire

Simon-Christiansen & Associés S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L – 8303 Capellen

Tél : + 352 26 61 61 – 1

Internet : www.simon-christiansen.lu



N° de référence du projet	20140611-SC
----------------------------------	--------------------

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Carla Oliveira	01.07.2015
rapport vérifié par	Caroline Drouard	15.07.2015

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A – CDD	Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation Réf. 17466/27C du 11 novembre 2015	04.12.2015

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

Pour l'ensemble des illustrations pour lesquelles la source n'est pas spécifiée : Source : Simon-Christiansen & Associés SA, juillet 2015



R:\2014\20140611U_SC_PAP_rue_de_Luxembourg_Eisenborn\C_Documents\C2_Docs_SC\2_dossier_adaptations_avis_decembre_2015\Partie_non_reglementaire\20140611_C211_A_rapport_justificatif_20151204.doc

1.	<u>ADAPTATIONS SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION</u>	<u>5</u>
1.1	CONFORMITE AU PAG	5
1.2	CONFORMITE AUX OBJECTIFS DE LA LOI MODIFIEE DU 19 JUILLET 2004	6
1.3	CONFORMITE AUX REGLEMENTS GRAND-DUCAUX.....	7
1.4	POINTS DIVERS	8
2.	<u>INTRODUCTION ET CONTEXTE</u>	<u>9</u>
2.1	LOCALISATION DU PROJET	9
2.2	DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE	9
2.3	VUES D'ENSEMBLE DU SITE	10
3.	<u>EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR</u>	<u>11</u>
3.1	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	11
3.2	PARTIE ECRITE DU PAG EN VIGUEUR	13
3.3	SCHEMA DIRECTEUR.....	15
4.	<u>DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....</u>	<u>17</u>
4.1	ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT	17
4.2	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSE DES MOTIFS	20
5.	<u>CONCEPTS DE DÉVELOPPEMENT.....</u>	<u>21</u>
5.1	CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	21
5.2	CONCEPT DE MOBILITE.....	23
5.3	CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	26
5.4	CONCEPT D'ASSAINISSEMENT	27
5.5	CONFORMITE DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER	28
5.6	JUSTIFICATIF DES DEROGATIONS DU PAP AU PAG ET AU REGLEMENT SUR LES BATISSES DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER.....	30
6.	<u>PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »</u>	<u>32</u>
6.1	EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP	32
6.2	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETEES.....	33
6.3	AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	33
6.4	AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS	33
6.5	AMENAGEMENT DES ESPACES SOUMIS A DES SERVITUDES ECOLOGIQUES	33
6.6	INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ETRE GARANTIES.....	34
6.7	MODELISATION 3D	34
7.	<u>FICHE DE SYNTHÈSE</u>	<u>35</u>
8.	<u>LISTE DES FIGURES</u>	<u>36</u>

1. ADAPTATIONS SUITE À L'AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION

1.1 CONFORMITÉ AU PAG

- En ce qui concerne la conformité par rapport au plan d'aménagement général [PAG] il y a lieu de constater que le projet d'aménagement particulier [PAP] déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires de ce dernier, par le biais du mécanisme prévu à l'article 108bis, paragraphe 1 de la Loi.

En effet, le projet prévoit des dérogations par rapport à :

- l'article 27 d) concernant la marge de reculement antérieure,
- l'article 39 concernant l'implantation des dépendances des lots 1, 2, 3 et 4.

La Cellule n'a pas d'objections à formuler quant à ces dérogations.

Le présent PAP a été adapté suite aux remarques de la cellule d'évaluation (cf. paragraphe 1.3) et les demandes de dérogation sont toujours valables et maintenues dans le projet de PAP adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation (cf. paragraphe 5.6).

De plus, la Cellule constate des divergences entre l'extrait PAG joint au dossier et la partie graphique du PAG en vigueur à sa disponibilité. En effet ce dernier montre une « voirie » traversant les constructions des lots 6 et 7 du PAP. Ce point est à clarifier car il risque d'avoir un impact sur la conformité du projet.

L'extrait du PAG a été remis à jour dans le rapport justificatif (cf. paragraphe 3.1) : il s'agit d'une version scannée du plan original du PAG et non d'une version digitalisée. Il y a effectivement une divergence entre ces deux versions, le plan scanné faisant figurer une voirie projetée issue d'un précédent PAP jamais exécuté.

L'Administration Communale de Junglinster a sollicité un avis juridique, auprès du cabinet NCR Avocats (référence SH/cd/20150391/001 du 27 novembre 2015), au niveau de la conformité du projet par rapport au PAG. Cet avis est annexé au dossier de PAP et sa conclusion est la suivante :

En l'espèce il y a lieu de constater tout d'abord que le PAP sous-analyse respecte parfaitement la philosophie de l'ancien PAP de 1977 repris dans la partie graphique du PAG de 1980 pour reprendre au même endroit une voirie, bien que son tracé ait été adapté au besoin d'un urbanisme et d'une viabilisation cohérente du site, ce notamment eu égard au fait que contrairement à ce qui était encore le cas en 1997 le site est actuellement délimité par un PAP approuvé portant la référence 16696/27C et avec lequel il faut assurer le raccordement des infrastructures publiques.

En considération de ce qui précède, le conseil communal doit dans le cadre de l'approbation du projet prendre position par rapport à la question soulevée par la cellule d'évaluation pour principalement ne pas voir d'illégalité ou de non-conformité du fait que le tracé d'une voirie publique renseignée par le PAG a été modifié par un PAP, alors que pour autant que de besoin une telle modification de la partie graphique du PAG serait requise pour augmenter la qualité urbanistique du projet permettant une meilleure viabilisation du site et un développement urbanistique plus cohérent tout en assurant la jonction de ce PAP avec le PAP approuvé sous la référence 16696/27C.

En ce qui concerne la conformité concernant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP la Cellule ne pourra s'exprimer de justesse sur ce point en l'absence d'une définition précise de la « *surface des niveaux habitables* ». La Cellule conclut qu'il serait opportun, pour des raisons de sécurité juridique de préciser les définitions des surfaces bâties et des surfaces habitables nécessaires pour déterminer les surfaces à prendre en compte pour le calcul du degré d'utilisation du sol, moyennant une modification ponctuelle de la partie écrite du PAG.

Ce point dépasse clairement les limites du présent PAP et ne peut être pris en compte et exécuté dans le cadre de ce dossier. Le règlement grand-ducal impose de définir une surface construite brute et le PAG de la commune de Junglinster une surface des niveaux habitables : ces deux surfaces sont, par essence, différentes. Afin d'être conforme à ces deux textes réglementaires et de donner un cadre réglementaire clair pour sa mise en œuvre, le présent PAP définit ces deux surfaces.

1.2 CONFORMITÉ AUX OBJECTIFS DE LA LOI MODIFIÉE DU 19 JUILLET 2004

Le présent dossier a été soumis à l'avis de la cellule de facilitation urbanisme et environnement le 8 janvier 2015 et les remarques de cette cellule ont été prises en compte dans l'élaboration du présent projet (cf. paragraphe 3.3). Par conséquent, les recommandations de la cellule d'évaluation ne sont pas reprises dans le présent projet.



1.3 CONFORMITÉ AUX RÈGLEMENTS GRAND-DUCAUX

- Concernant la conformité du projet d'aménagement particulier aux règlements d'exécution de la loi précitée, il y a lieu d'apporter notamment les modifications suivantes avant le vote du conseil communal.

1.3.1 PARTIE GRAPHIQUE

R1. Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune [RGD 1]:

Partie graphique

- La représentation des abris de jardin au niveau de la partie graphique est à supprimer afin d'assurer une certaine flexibilité d'implantation. Ceci est d'autant plus relevant alors que les dimensions des dépendances et leur implantation est réglé à suffisance au niveau de la partie écrite.

Ce point a été adapté suite à la remarque de la cellule d'évaluation. Néanmoins, des prescriptions concernant l'implantation des abris de jardins et les différents reculs à respecter ont été ajoutées dans la partie écrite, dans l'article 2.6 relatif à l'aménagement des dépendances.

1.3.2 PARTIE ÉCRITE

Partie écrite

- Quant à l'article 2.1, il y a lieu de relever que le dernier alinéa risque de générer une contradiction entre la partie écrite et la partie graphique dans la mesure où la hauteur à la corniche s'élève à 8 mètres.

Afin de limiter l'éventuelle contradiction entre la partie écrite et la partie graphique du PAP et de reprendre les dispositions du PAG de la commune de Junglinster en vigueur, l'inscription du recul latéral est remplacée sur la partie graphique, par la mention : « $3,00 \leq R \leq 4,00$ », permettant ainsi de lier le recul latéral à la hauteur à la corniche.

1.3.3 RAPPORT JUSTIFICATIF

R2. Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et le plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [RGD 2] :

Rapport justificatif

L'extrait du PAG joint ne semble pas correspondre au PAG en vigueur, qui lui délimite un chemin (non constructible) sur le site en question. Ceci serait à vérifier.

Ce point de la cellule d'évaluation est pris en compte et déjà détaillé au paragraphe 1.1.



1.4 POINTS DIVERS

- Divers :

D.1. article 34 (2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : cession des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics

Vu que le présent PAP prévoit une cession inférieure à 25% une indemnité compensatoire serait en principe à payer par l'initiateur du projet. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement les mesures à envisager dans l'intérêt des futurs habitants du quartier dans la délibération portant adoption du présent projet. Toutefois, le conseil communal peut également décider de renoncer à l'indemnité compensatoire. Dans ce cas, la renonciation doit être dûment motivée dans la même délibération du conseil communal.

Le PAP comprend une surface d'environ 10,03 ares destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 21,39 % de la surface totale du PAP. Les 3,61 % manquants pour atteindre le quart du domaine privé actuel correspondent à un équivalent de surface de 1,69 are.

D.2. Gestion de l'eau

L'emplacement du bassin de rétention serait à reconsidérer si tel est faisable d'un point de vue technique. En effet, un emplacement plus central est à rechercher. Ceci permettrait en plus d'attribuer une certaine centralité au lotissement dans la mesure où cet espace sera équipé par du mobilier urbain.

Le bassin de rétention des eaux pluviales est situé au point bas du site et permet le raccordement de tous les bâtiments, ce qui ne serait pas le cas si le bassin était au centre du PAP. Par ailleurs, le concept d'assainissement a fait l'objet de concertations avec l'Administration de la Gestion de l'Eau qui a délivré un accord de principe (référence EAU/ACP/2015/0063 du 15 octobre 2015).

D.3. Administration des ponts et chaussées

L'accès du lot 7 à la « Route de Luxembourg » [CR 117], à proximité de l'axe de la voie de desserte au lotissement n'est pas jugé approprié. Cet accès est soumis à l'autorisation de l'Administration des ponts et chaussées. Cette autorisation ne sera pas donnée au vu de la proximité de l'axe routier. De ce fait, il est proposé de rechercher pour le lot 7 une possibilité de rechercher un accès de plus la voie d'accès interne au lotissement.

L'accès au lot 7 se fait par la voirie de desserte du quartier, au niveau du recul latéral. Un espace extérieur pouvant être scellé y est d'ailleurs prévu, l'accès depuis la route de Luxembourg devant permettre un accès piéton. Afin de clarifier le PAP sur ce point, le chemin piéton est prolongé jusqu'à l'amorce du trottoir au niveau de l'entrée de la zone résidentielle. Par conséquent, le calcul de la cession est adapté ponctuellement, mais sans incidence sur le degré d'utilisation du sol.

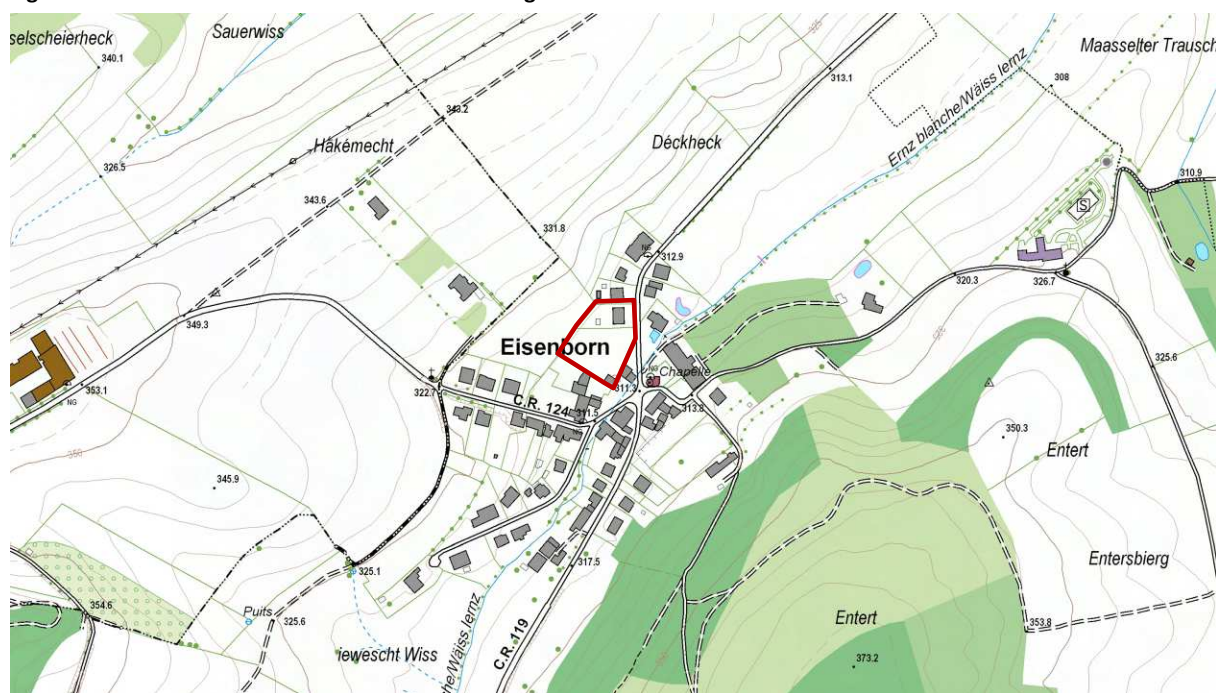


2. INTRODUCTION ET CONTEXTE

2.1 LOCALISATION DU PROJET

Ce rapport justificatif est élaboré dans le contexte du projet d'aménagement particulier sis à Eisenborn, au lieu-dit « Route de Luxembourg », commune de Junglinster. Le projet est bordé par la route de Luxembourg (CR 119) à l'Est.

Figure 1 : localisation du PAP « route de Luxembourg » à Eisenborn



Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, juillet 2015

2.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET SITUATION FONCIÈRE INITIALE

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 46,90 ares. Le périmètre comprend les parcelles 66/312 et 68/346 de la section JE d'Eisenborn à Junglinster.

Figure 2 : extrait du cadastre



Figure 3 : orthophoto du projet



Source : geoportail.lu, Administration du Cadastre et de la Topographie, juillet 2015

L'initiateur du projet de PAP, l'association momentanée Hélène Grober Sàrl – Movilliat Promotions SA, dispose d'un mandat des propriétaires des parcelles 66/312 et 68/346, permettant à cette association momentanée d'introduire le PAP en procédure en son nom sur leurs terrains. Ces mandats sont annexés au présent dossier de PAP.

2.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Figure 4 : vues d'ensemble du site

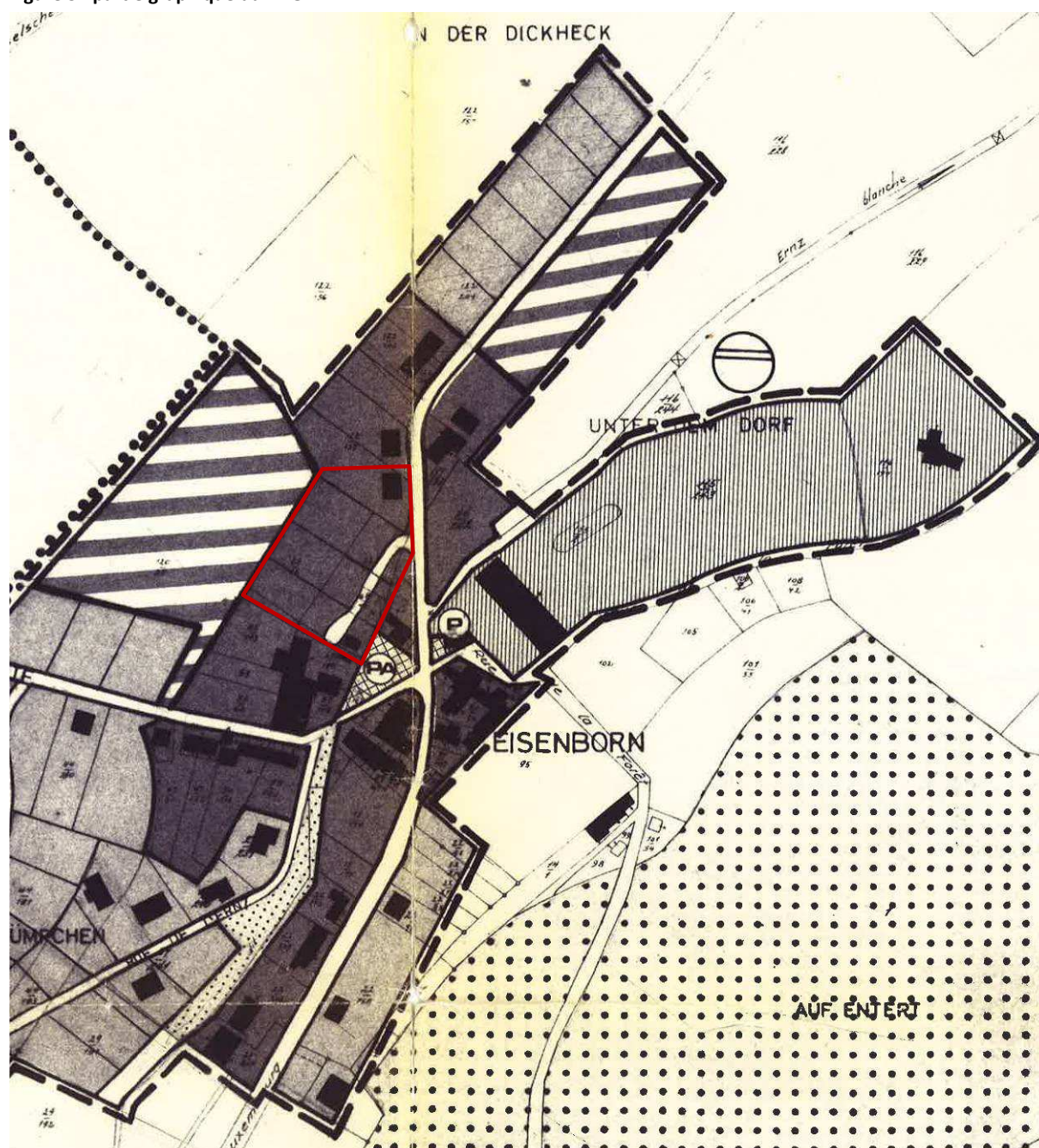


3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

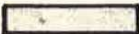
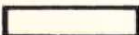
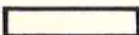
3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Figure 5 : partie graphique du PAG

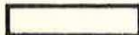
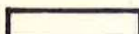
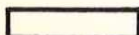


LEGENDE :

LES ZONES D'HABITATIONS

	SECTEURS DE MOYENNE DENSITE
	SECTEURS DE FAIBLE DENSITE
	SITES ET MONUMENTS A PROTEGER
	SECTEURS D'AMENAGEMENT PARTICULIER
	SECTEURS D'AMENAGEMENT DIFFERE

LES TERRAINS RESERVES

	A L'EDUCATION
	AUX EQUIPEMENTS SPORTIFS
	AUX EDIFICES PUBLICS
	AUX CIMETIERES
	A LA VOIRIE
	AUX PARKINGS
	AUX INSTALLATIONS R.T.L.
	AUX ZONES VERTES
	AUX ZONES VERTES DE PROTECTION
	AUX RESERVES NATURELLES
	AUX CAMPINGS
	AUX ZONES DE LOISIRS

Source : Administration communale de Junglinster



3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG inscrit les parcelles en « secteur de moyenne densité ». Selon la partie écrite du PAG, le mode et le degré d'occupation du sol sont définis comme suit :

Art.7 Secteurs de moyenne densité

- a) Les secteurs de moyenne densité sont destinés aux habitations, aux petites et moyennes entreprises et aux exploitations agricoles existantes pour autant que ces fonctions sont compatibles entre-elles.
- b) Les bâtiments d'habitation, de commerce et d'artisanat, dans ce secteur, peuvent être isolés, jumelés ou groupés en bande sans dépasser la longueur de façade de 30 m.
- c) L'alignement des bâtiments dans ce secteur sera fixé de cas en cas par les services compétents de l'Etat ou service technique de l'Administration Communale.
- d) L'implantation des bâtiments sur la limite de propriété latérale est obligatoire si une construction existante sur le terrain attenant n'accuse pas un recul sur la dite limite latérale.

Pour l'octroi de l'autorisation de construire une maison mitoyennement sur la limite de propriété, le requérant doit présenter un accord écrit de son voisin.

- e) Les marges de reculement sur la limite latérale sont obligatoires :
 - si un plan d'aménagement particulier impose ce recul
 - si une construction existante sur le terrain attenant accuse un recul sur la dite limite latérale
- f) Le nombre maximal admissible de niveaux est limité à trois plus un niveau aménagé dans les combles et cela uniquement dans les localités de Junglinster et de Gonderange. Dans les secteurs afférents de toutes les autres localités le nombre maximal admissible de niveaux, est ramené à deux niveaux plus un niveau aménagé dans les combles.
- g) La construction d'une maison d'habitation en deuxième position peut être autorisée exceptionnellement dans les conditions suivantes :
 - Le terrain devant recevoir la construction doit avoir au moins une superficie de 10 ares et aucun des côtés du terrain ne peut être inférieur à 20 mètres.
 - La marge de reculement minimum doit être de tous les côtés d'au moins 6 mètres.
 - Le nombre maximal de niveaux est limité à deux.
 - Le terrain doit être situé de manière à ne pouvoir être englobé dans un remembrement en vue d'un lotissement rationnel, mais qu'il ne peut servir comme terrain à bâtir que par l'accès d'une voie privée débouchant sur une voie publique.
Cette voie privée doit avoir une largeur minimum de 3m et ne peut desservir qu'une seule maison. L'emprise de cette voie privée doit et devra rester partie intégrante du terrain devant recevoir la construction.
- h) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, la surface bâtie réalisable se calcule en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

- i) Dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier, les surfaces des niveaux habitables se calculent en multipliant le coefficient exprimant le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle par la surface du domaine privé, sans obligation de respecter ce coefficient sur chaque parcelle individuelle.

Art.27 Prescriptions dimensionnelles

	Secteurs de moyenne densité
	I II
a) nombre maximal de niveaux admissibles	3+ ½ 2+ ½
hauteur maximale admissible à la corniche	11m 8m
b) profondeur maximale des bâtiments dans la bande d'habitation à partir de l'alignement indiqué	15,00m
c) marge de reculement distance latérale minimum maisons avec plus de 2 niveaux	3,00m ½ h corniche
d) marge de reculement distance arrière minimum	6,00m
marge de reculement minimum à l'avant	6,00m
e) largeur minimum d'un bâtiment	7,50m
f) surface au sol minimum	70,00m ²
g) rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	Habitation 0,4
h) rapport maximal entre le volume construit et la surface totale de la parcelle (en m ³ /m ²)	
i) rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle resp. la surface du domaine privé dans le cadre d'un PAP	0,5

3.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Le PAG de la commune de Junglinster actuellement en vigueur, étant élaboré sous le régime de la loi du 12 juin 1937 concernant l'aménagement des villes et autres agglomérations importantes, le schéma directeur n'est pas élaboré au niveau du quartier « route de Luxembourg ».

Néanmoins, un plan directeur a été élaboré dans le cadre du PAP référence 16696 / 27C approuvé par le Ministre de l'Intérieur et se substitue au schéma directeur. Dans un premier temps, le concept d'aménagement avait repris les lignes directrices de ce plan directeur, en prenant compte notamment des contraintes foncières.

Figure 6 : extrait du plan directeur élaboré dans le cadre du PAP référence 16696 / 27C



Source : bureau e-cone, novembre 2012

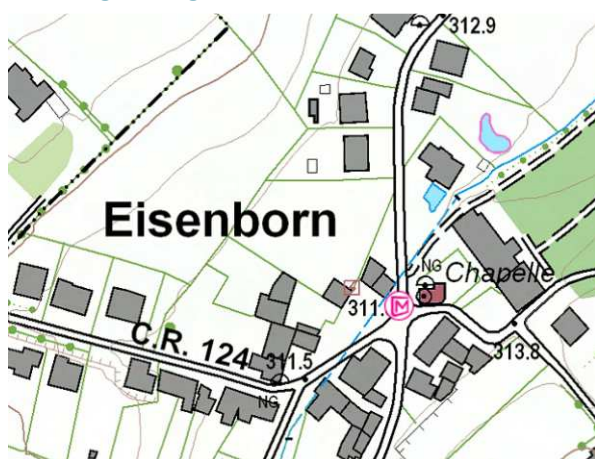
4. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.2)

4.1 ELÉMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

4.1.1 ARRÊTS DES TRANSPORTS EN COMMUN

☐ Lignes régulières de bus



Un arrêt de transport en commun (Eisenborn – am Duerf) se situe à proximité immédiate du site et est desservi par la ligne 100 Luxembourg Badanstalt – Larochette et par la ligne 102 Lorentzweiler Gare – Eisenborn. L'arrêt de bus se situe à 25 m du site du PAP et est accessible à pied depuis le site.



Figure 8 : desserte du site par le bus

☐ Transport ferroviaire

La gare la plus proche du site est la gare de Lorentzweiler, à 4,9 kilomètres. Elle est desservie par la ligne de train 10 Luxembourg – Diekirch. La ligne de bus 102 permet de rejoindre directement la gare

Le site est bien desservi, l'offre en transport public peut être considérée convenable en ce qui concerne les heures de pointe.

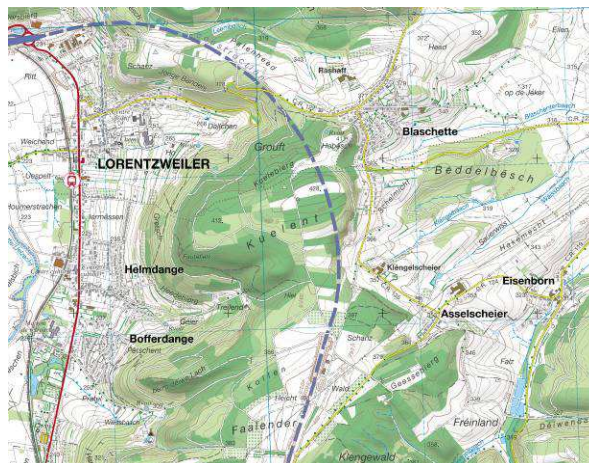


Figure 9 : desserte du site par train



4.1.2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

De petite envergure, la localité d'Eisenborn ne dispose pas d'équipements collectifs particuliers. Néanmoins, la commune de Junglinster dispose de nombreux équipements (associations sportives et culturelles, un centre d'aide de la Croix Rouge, un centre d'intervention - Sapeurs Pompiers et Protection Civile, un centre commercial, etc.) et la localité de Junglinster est également Centre de Développement et d'Attraction.

Figure 10 : équipements collectifs de la commune de Junglinster



Golf de Luxembourg Belenhaff



Hela Profi Zentrum

4.1.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES

Figure 11 : typologie des constructions avoisinantes au site

Vue du site



Maison unifamiliale



Route de Luxembourg



Fermette - Rue de Blaschette



Hangar agricole - Route de Luxembourg



Maison plurifamiliale – Route de Luxembourg

Le projet se situe dans un quartier majoritairement constitué de maisons isolées unifamiliales, ou de fermettes et d'une maison plurifamiliale sur la route de Luxembourg. Les maisons ont, en général, un gabarit de deux niveaux avec combles aménagés et d'une toiture à deux pans.

4.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE ET EXPOSÉ DES MOTIFS

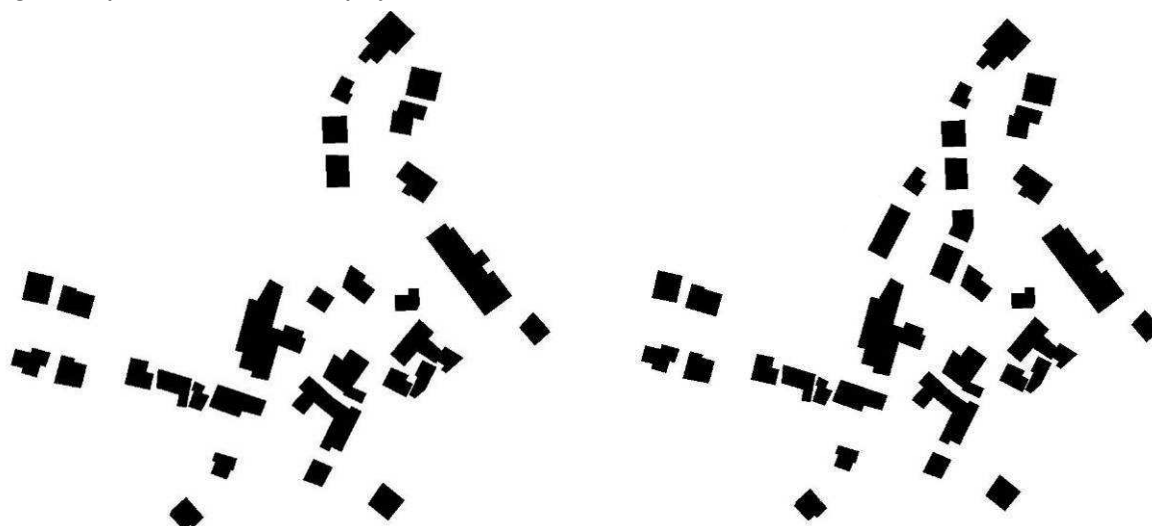
La réalisation du projet permettra une densification douce du quartier et un espace plus homogène, grâce à l'implantation des constructions le long de la route de Luxembourg, de façon parallèle à la voirie existante de manière à compléter la dent creuse du quartier.

De même, le projet se développe directement à côté d'un PAP approuvé et en cours d'exécution (« Déckheck » - référence 16696 / 27C).

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit huit lots réservés à l'habitation. L'objectif de développement de ce projet est de permettre l'aménagement d'un site, à la fois :

- en faisant la transition entre espace agricole et espace bâti,
- à proximité des infrastructures de transports publics.

Figure 12 : plans masse existant et projeté



Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

5. CONCEPTS DE DÉVELOPPEMENT

5.1 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

5.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

L'objectif majeur concernant le développement du site « route de Luxembourg » est l'aménagement d'une dent creuse dans le tissu bâti existant. Le projet permettra la réalisation de sept maisons unifamiliales, sous forme de quatre maisons unifamiliales en bande, trois maisons unifamiliales isolées et une maison plurifamiliale isolée. Le présent projet prévoit l'implantation des habitations de manière harmonieuse dans la topographie.

Figure 13 : front de bâtisses

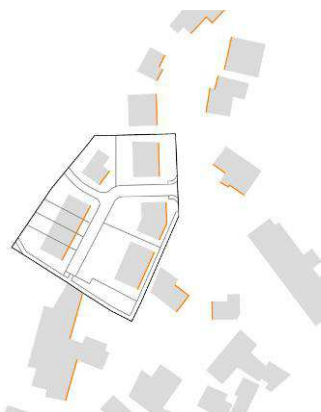
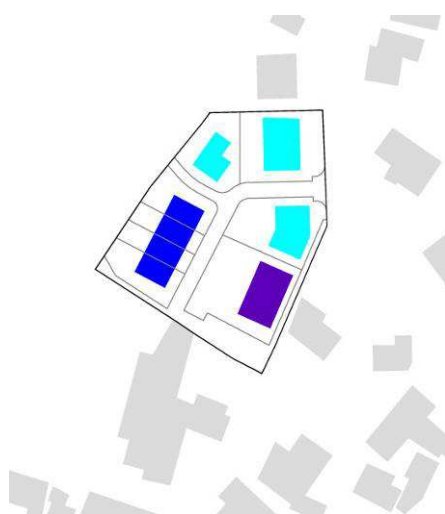


Figure 14 : orientation du faîte



Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

5.1.2 RÉPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS



Afin de pouvoir répondre à une demande diversifiée au niveau du logement, le PAP propose des typologies de maison unifamiliale variées : isolées (cyan) ou groupées en bande (bleu foncé). Enfin, afin de compléter cette offre, tout en restant cohérent avec la structure bâtie existante, quelques appartements sont regroupés dans une maison plurifamiliale (violet).

Figure 15 : répartition des typologies de logements

Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

5.1.3 DES GABARITS EN COHÉRENCE AVEC LES CONSTRUCTIONS ENVIRONNANTES

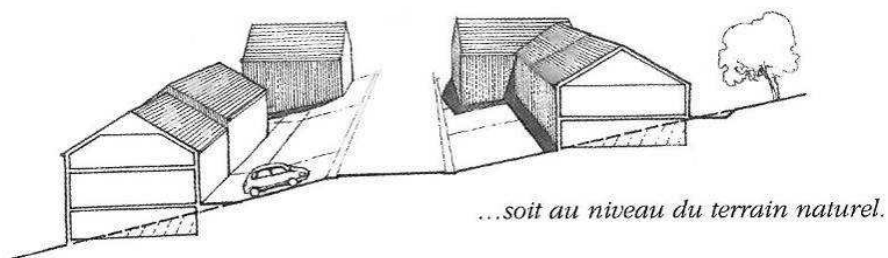
Les maisons unifamiliales implantées parallèlement aux courbes de niveaux ont le gabarit suivant :

- deux niveaux pleins hors sol destinés à l'habitation,
- un niveau semi-enterré pour s'adapter à la topographie et destinés aux locaux annexes.

Il y a lieu ensuite de distinguer celles dont l'accès à la voirie se fait par le côté le plus élevé d'un point de vue topographique, de celles dont l'accès se fait par le côté le plus bas.

Figure 16 : implantation des constructions suivant la topographie

Les constructions sont implantées de façon à limiter au maximum les déblais et les remblais. Leur accès depuis l'espace public est réalisé...



Source : Guide d'urbanisme pour la Wallonie, Ministère de la Région wallonne, 2004, p. 150

5.2 CONCEPT DE MOBILITÉ

5.2.1 RACCORDEMENT À LA TRAME VIAIRE PAR LA ROUTE DE LUXEMBOURG ET AMÉNAGEMENT DU CHEMIN PIÉTON

Le raccordement de la trame viaire du lotissement se fait sur la route de Luxembourg. La voirie projetée dispose d'une largeur de 5,50 mètres sans trottoir ou stationnements public. Le PAP prévoit également une connexion viaire d'une largeur de 3,50 mètres pour la continuité du PAP « Déckheck » (réf. 16696/27C) à l'ouest du site.

En ce qui concerne les cheminements piétons, le PAP prévoit une connexion piétonne à l'extrémité de la voirie projetée, le long de la délimitation du PAP au sud et sud-est du site, ainsi que le prolongement des trottoirs existants à l'entrée du site donnant sur la route de Luxembourg. Les usagers du nouveau quartier peuvent ainsi rejoindre l'aire de jeux du PAP « Déckheck » (réf. 16696/27C) et l'arrêt de bus sur la route de Luxembourg en toute sécurité.

Les chemins piétons ont pour objectif de compléter la voirie de type « zone résidentielle » et de créer des cheminements courts et directs.

Circulation



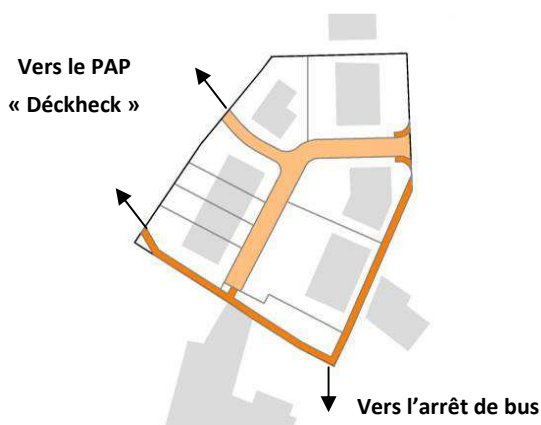
Voirie de type "zone résidentielle"



Cheminement piéton

Figure 17 : connexions piétonnes complémentaires

Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015



5.2.2 MISE EN PLACE D'UNE VOIRIE DE TYPE « ZONE RÉSIDENTIELLE »

La voirie du quartier d'habitation est de type « zone résidentielle ». Il s'agit d'une zone introduite dans le code de la route (articles 2, 107, 139, 162bis et 162ter) et qui a les caractéristiques suivantes :

- la vitesse maximale est de 20 km/h,
- les piétons sont prioritaires et peuvent traverser la chaussée où ils le souhaitent,
- le stationnement est interdit, à l'exception des emplacements marqués au sol,
- les enfants peuvent jouer sur la chaussée, à condition de ne pas gêner ou de ne pas mettre en danger les autres usagers.

En sortie de zone, c'est la règle du « stop » ou du « cédez-le-passage » qui s'applique.

C'est une zone de circulation apaisée où tous les modes de déplacements se partagent équitablement l'espace public. C'est une zone ouverte qui met fin aux conflits d'usage. Elle ne possède pas de trottoir, elle est aménagée de plain-pied. L'introduction d'une limitation de vitesse dans une (ou plusieurs) rue(s) s'accompagne de mesures d'aménagement physique des rues correspondantes : entrée, voirie...



L'objectif est de signifier visuellement aux usagers l'entrée dans une zone spécifique : ceux-ci doivent « instinctivement » reconnaître la zone dans laquelle ils entrent et ainsi adopter la vitesse et le comportement adéquats. Pour cela, les entrées et l'espace public sont à aménager et l'implantation des panneaux est prévue.

Afin de limiter la vitesse des automobilistes dans la zone, la voirie projetée doit avoir une largeur maximale de 5,50m et la deuxième connexion permettant la continuité de la trame viaire du PAP « Déckheck » (réf. 16696/27C) doit avoir une largeur maximale de 3,50 mètres.



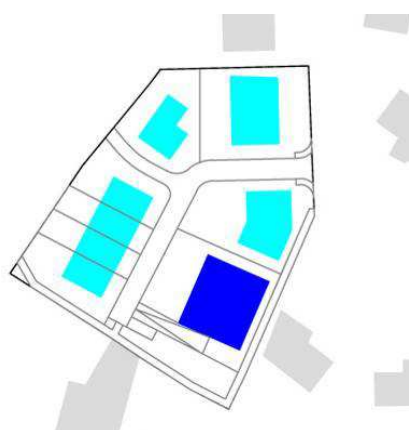
L'axe central peut être matérialisé par un filet pavé en renforcement, qui permet également l'écoulement des eaux de pluie. Un changement de revêtement aux intersections permet également de réduire la vitesse.

Figure 18 : exemple d'aménagement de zone résidentielle (quartier Bonnevoie à Luxembourg)

Source : Simon-Christiansen & Associés SA



5.2.3 CONCEPT DE STATIONNEMENT



Le PAP définit un nombre minimum de deux emplacements par logement, quelque soit le type de logement. Le présent PAP prévoit sept maisons unifamiliales et une résidence de six appartements.

Stationnement privé



dans le sous-sol



possible dans le volume principal au rez-de-chaussée et extérieur

Figure 19 : concept de stationnement public et privé

Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

Ces deux emplacements de stationnement privés par logement, soit 26 emplacements minimum, sont répartis de la manière suivante :

- pour les maisons unifamiliales : les stationnements peuvent se trouver à l'intérieur du volume principal ou à l'extérieur, à l'avant des maisons, afin de privilégier la surface habitable,
- pour la maison plurifamiliale : dans un niveau en sous-sol, afin de privilégier l'espace de jardin.

En termes de stationnement public, le quartier se situe à proximité immédiate des stationnements publics le long de la route de Luxembourg et du petit parking derrière l'arrêt de bus « am Duerf » à 20 mètres du site.

5.3 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

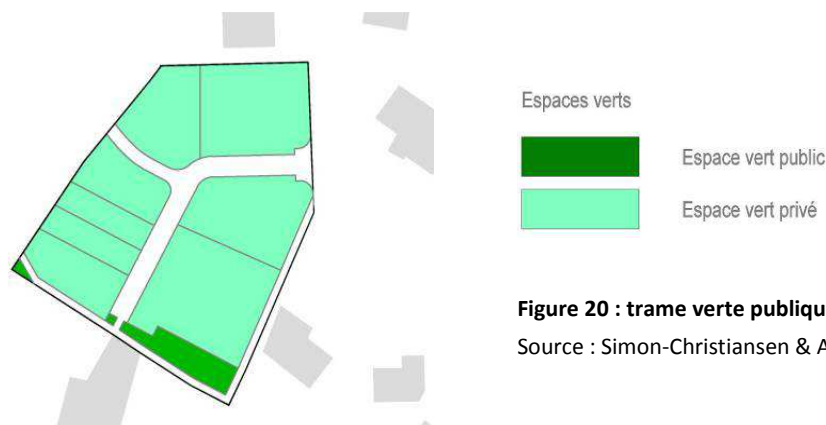


Figure 20 : trame verte publique et privée

Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

5.3.1 UNE LIMITATION DU SCELLEMENT DU SOL AU NIVEAU DU STATIONNEMENT

Un des objectifs principaux est de limiter les surfaces imperméabilisées, notamment au niveau des aires de stationnement. C'est pourquoi il est retenu de réaliser les aires de stationnement en matériaux perméables (par exemple en dalles béton gazon, en pavés avec écarteur, en pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé), pour les stationnements privés.

Figure 21 : exemples d'aménagement de parking écologique



Source : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des eaux et forêts

5.3.2 CARACTÉRISTIQUES DES CHEMINEMENTS DOUX

Dans la même philosophie que l'aménagement des espaces publics, le PAP préconise que les chemins pour piétons sur terrain public soient réalisés en concassé stabilisé perméable. La transition entre les chemins et les surfaces plantées d'herbacés n'est pas délimitée par une bordure afin de laisser la végétation coloniser les bords de chemin.

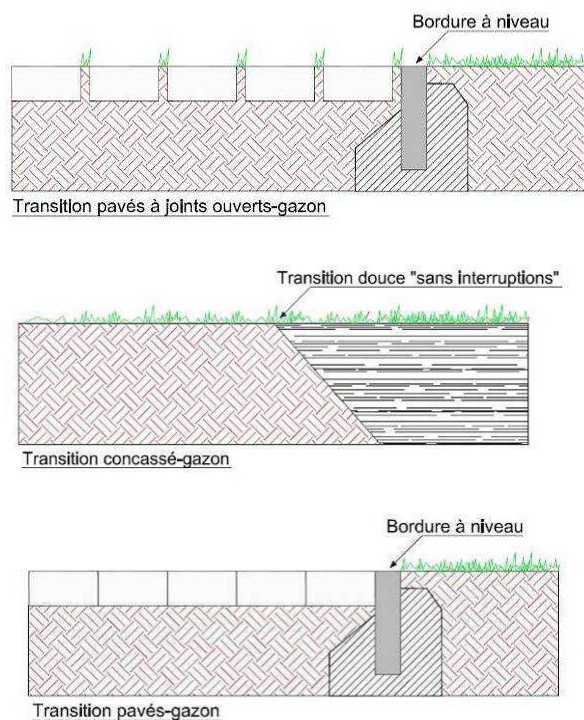


Figure 22 : exemples de transition entre les chemins et les surfaces végétales

Source : www.emwelt.lu

N.B. : la transition se fait à niveau égal, avec au mieux aucune coupure ou interruption entre les deux surfaces.

5.4 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Conformément à la loi relative à l'eau, le projet prévoit un réseau de type séparatif (eaux usées et eaux pluviales). Le projet prévoit deux sorties d'assainissement par maison : une pour les eaux usées et une pour les eaux pluviales.

Pour les eaux usées, le présent projet prévoit un raccordement des canalisations des maisons projetées directement dans la canalisation d'eaux mixtes existante dans la route de Luxembourg.

Quant aux eaux pluviales, elles sont récoltées par un système de cunettes et de canalisation et transitent par un bassin ouvert de rétention et de contrôle de la qualité des eaux pluviales, situé au point bas du site.

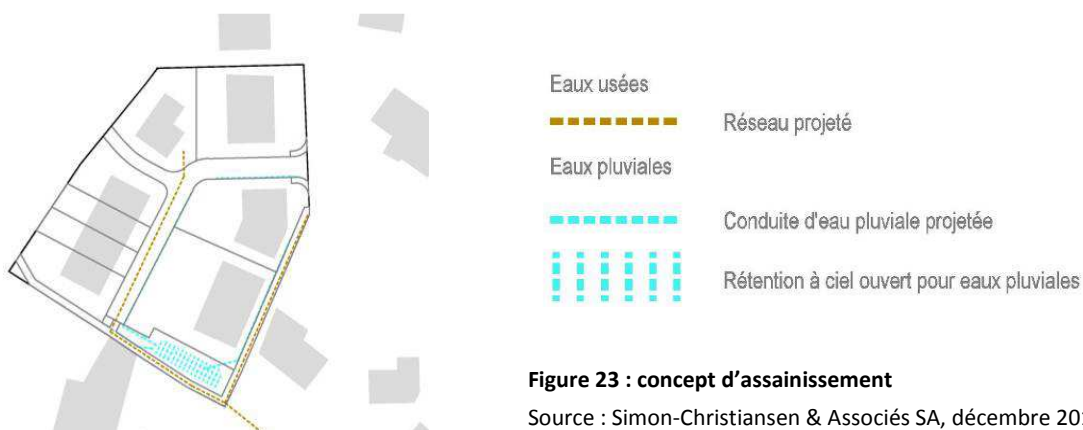


Figure 23 : concept d'assainissement

Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

5.5 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER

5.5.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN SECTEUR DE MOYENNE DENSITÉ

Le PAP respecte le mode d'utilisation du sol défini par le PAG, comme le montre la figure ci-après.



Figure 24 : répartition des typologies de logement suivant les prescriptions du PAG

Secteur de moyenne densité :
destiné aux habitations, aux petites et moyennes entreprises et aux exploitations agricoles existantes

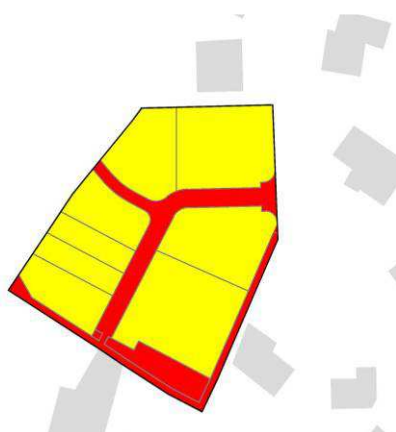
Programmation urbaine :

- 3 maisons unifamiliales isolées (dont 1 existante)
- 4 maisons unifamiliales en bande
- 1 maison plurifamiliale de 6 appartements

5.5.2 DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVÉ

Dans le périmètre du PAP, les surfaces suivantes sont destinées au domaine public communal :

- la voirie de type « zone résidentielle »,
- les cheminements piétons,
- les espaces verts publics d'agrément et destinés à la gestion des eaux pluviales.



Ces surfaces représentent 10,03 ares, soit 21,39 % de la surface totale du PAP.

Domaine public / domaine privé



Domaine public



Domaine privé

Figure 25 : délimitation du domaine public et du domaine privé

Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

5.5.3 DEGRÉ D’UTILISATION DU SOL EN SECTEUR DE MOYENNE DENSITÉ

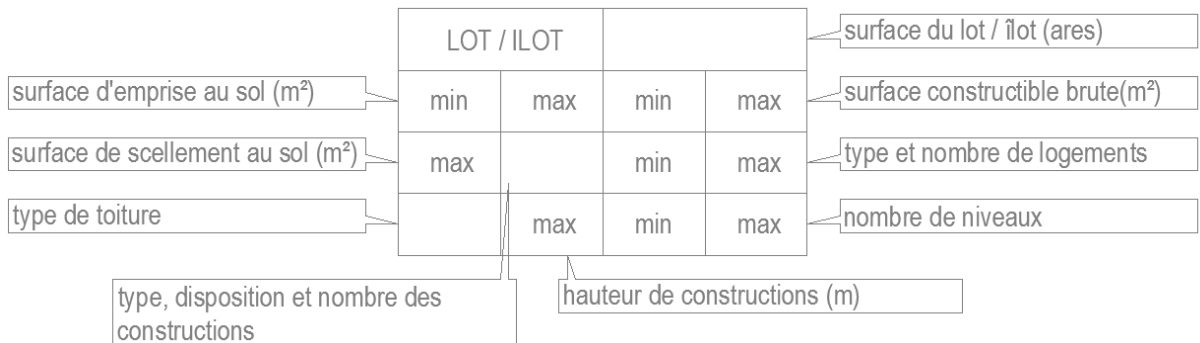
Calculs sur base du PAG

Le PAG de la commune de Junglinster définit deux coefficients relatifs au degré d’utilisation du sol :

- le rapport maximal entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle, respectivement la surface du domaine privé dans le cadre d’un PAP, qui permet de déterminer la surface d’emprise au sol,
- le rapport maximal entre la somme des surfaces des niveaux habitables et la surface totale de la parcelle, respectivement la surface du domaine privé dans le cadre d’un PAP.

Ce second coefficient permet de définir une surface habitable pour chaque logement, qui ne correspond, en aucun cas, à une surface construite brute. Par conséquent, afin de respecter les dispositions du PAG de la commune de Junglinster et celles du règlement grand-ducal, une case est ajoutée au tableau de représentation schématique du degré d’utilisation du sol.

Figure 26 : tableau de représentation schématique du degré d’utilisation du sol et complément



LOT / ILOT			
min	max	min	max
max		min	max
	max	min	max

Somme des surfaces des niveaux habitables

Mise en œuvre dans le PAP

Le PAP prévoyant différentes typologies de logement, notamment des maisons en bande, ces coefficients sont calculés sur la surface du domaine privé du PAP.

Les valeurs précédemment définies servent de base pour définir le tableau de représentation schématique du degré d’utilisation du sol par lot. Le tableau ci-contre reprend, lot par lot, la surface d’emprise au sol et la surface des niveaux habitables et démontre le respect du degré d’utilisation du sol défini par le PAG. Ces valeurs se retrouvent dans la partie graphique du PAP.

Données structurelles du projet					
Envergure brute du site				4 690,19	m ²
Espace destiné au domaine public				1 003,09	m ² 21,39%
Domaine privé				3 687,10	m ²
Surface bâtie maximale				1 474,84	m ²
Surface des niveaux habitables maximale				1 843,55	m ²
Détails par lot					
Lot	Surface terrain	Surface bâtie	Rapport	Surface habitable	Rapport
1	330,19 m ²	102,00 m ²	0,31	180,00 m ²	0,55
2	200,19 m ²	102,00 m ²	0,51	180,00 m ²	0,90
3	193,77 m ²	102,00 m ²	0,53	180,00 m ²	0,93
4	312,65 m ²	102,00 m ²	0,33	180,00 m ²	0,58
5	453,93 m ²	123,00 m ²	0,27	200,00 m ²	0,44
6	879,39 m ²	280,00 m ²	0,32	530,00 m ²	0,60
7	602,76 m ²	202,00 m ²	0,34	250,00 m ²	0,41
8	714,22 m ²	206,00 m ²	0,29	140,00 m ²	0,20
Total	3 687,10 m ²	1 219,00 m ²	0,33	1 840,00 m ²	0,50

Tableau 1 : répartition des surfaces suivant les lots du PAP

Source : Simon-Christiansen & Associés SA, décembre 2015

NB : conformément au règlement grand-ducal, le PAP définit, pour chaque lot, une surface construite brute, liée à la forme de la fenêtre constructible et au nombre de niveaux.

5.6 JUSTIFICATIF DES DÉROGATIONS DU PAP AU PAG ET AU RÈGLEMENT SUR LES BÂTISSSES DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER

Hormis les dérogations justifiées ci-dessous, les choix urbanistiques retenus pour le PAP respectent les prescriptions définies dans le plan d'aménagement général (PAG) et le règlement sur les bâtisses, en vigueur dans la commune de Junglinster.

Suivant les dispositions de l'article 108 bis §1 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP déroge aux articles suivants dans le but d'améliorer la qualité urbanistique :

5.6.1 DÉROGATION À L'ARTICLE 27 : MARGE DE REULEMENT À L'AVANT

Art.27 Prescriptions dimensionnelles

	Secteurs de moyenne densité	Secteurs de faible densité	Zones d'activités
	I	II	
d) marge de reculement distance arrière minimum	6,00m	9,00m	½ h
marge de reculement minimum à l'avant	6,00m	6,00m	6,00m

De même, le PAP prévoit une dérogation à l'article 27 du règlement des bâtisses au niveau du recul avant de minimum 6 m. Cette dérogation est issue du parti-pris urbanistique proposé par la cellule de facilitation. Cette dérogation permet l'implantation des bâtiments de manière à cerner le domaine public et de favoriser les espaces privatifs à l'arrière.

5.6.2 DÉROGATION À L'ARTICLE 39 : DÉPENDANCES ET PENTES D'ACCÈS

Art.39 Dépendances (garages)

- b) L'espace libre entre les arrière-bâtiments et la construction principale doit être de 5 m au moins, respectivement les reculs latéraux et arrières doivent être de 3 m au moins.

Le PAP prévoit une dérogation à l'article 39 du règlement des bâtisses par rapport à la distance minimum de 5 mètres entre les dépendances (abri de jardin) et la construction principale pour les lots 3 et 4. Les distances observées sur le plan PAP sont légèrement inférieures. Cette dérogation a pour objectif de permettre l'aménagement éventuel d'un abri de jardin, afin de privilégier la surface habitable à l'intérieur du volume principal pour la construction.

- e) Les pentes d'accès aux garages doivent être orientées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Elles ne peuvent être supérieures à 12%, mesurées sur l'axe, sauf si la situation topographique l'exige.

Le présent PAP se situe entre la route de Luxembourg et le PAP « Déckhéck » (référence 16696 / 27C), actuellement en cours d'exécution. L'aménagement de ce site a généré un remodelage du terrain, le chemin piéton longeant la limite Nord-Ouest du PAP suit autant que possible le terrain naturel. L'extrémité de ce chemin piéton correspond au terrain naturel, tandis que l'autre extrémité a nécessité un rehaussement de 1,50 m. Le présent PAP se raccorde aussi bien à la route de Luxembourg qu'à la voirie de ce PAP approuvé, pour lesquelles les niveaux sont définis. Par conséquent, les niveaux de la voirie du présent PAP sont fortement contraints.

Dans un souci de qualité urbanistique, le présent PAP prend le parti de respecter autant que possible le terrain naturel pour l'implantation des constructions. C'est pour cela que la rampe d'accès au sous-sol pour la maison plurifamiliale a une pente de maximum 15 %, dérogeant ponctuellement à l'article 39 du règlement des bâtisses.

6. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

(RGD Art. 2.3)

6.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP

Figure 27 : projet vue en plan (hors échelle)



Figure 28 : coupe A-A (hors échelle)

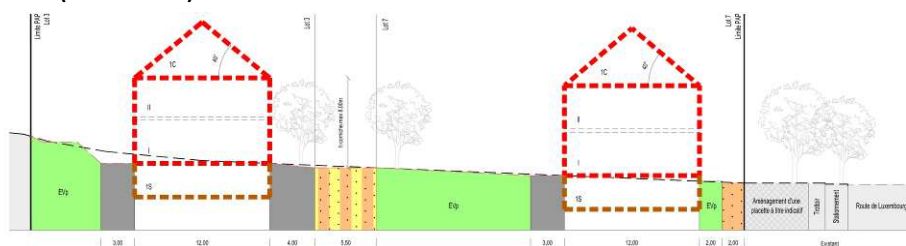


Figure 29 : coupe B-B (hors échelle)

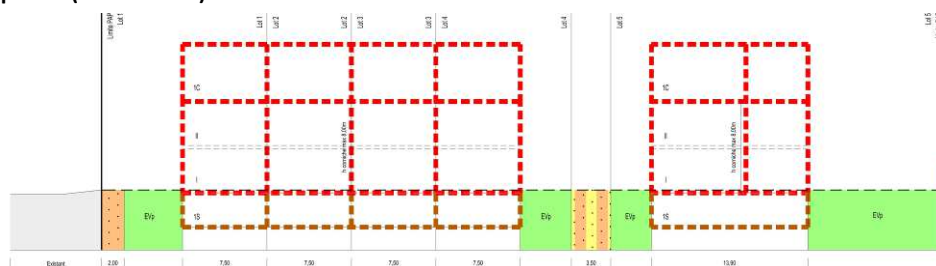
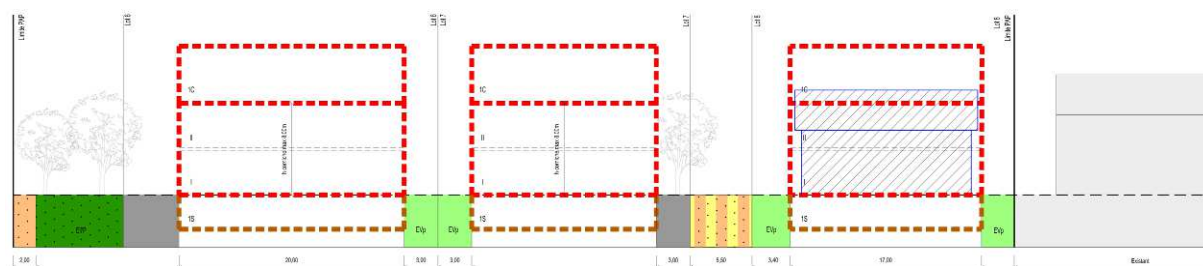


Figure 30 : coupe C-C (hors échelle)



6.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES

L'implantation des constructions existantes et projetées est détaillée au paragraphe 5.1.

6.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

6.3.1 PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT POUR LES ESPACES VERTS PRIVÉS

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante,
- avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

6.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS, NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

Les espaces publics sont constitués de la voirie de type « zone résidentielle », des stationnements, des espaces verts d'agrément. Ils sont aménagés comme un ensemble, suivant les critères :

- limitation du scellement du sol au maximum,
- choix harmonieux des revêtements entre eux en termes de matériaux et de couleurs,
- aménagement de plain-pied, sans bordure saillante.

6.5 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Le présent PAP ne comporte pas d'espaces soumis à des servitudes écologiques.

6.6 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES

6.6.1 ENVIRONNEMENT NATUREL

Le PAP se situe dans une dent creuse du tissu bâti existant et à proximité d'un PAP en cours d'exécution. Il correspond à une densification du tissu bâti existant et son envergure modeste ne peut permettre le développement de jonctions fonctionnelles avec le milieu environnemental.

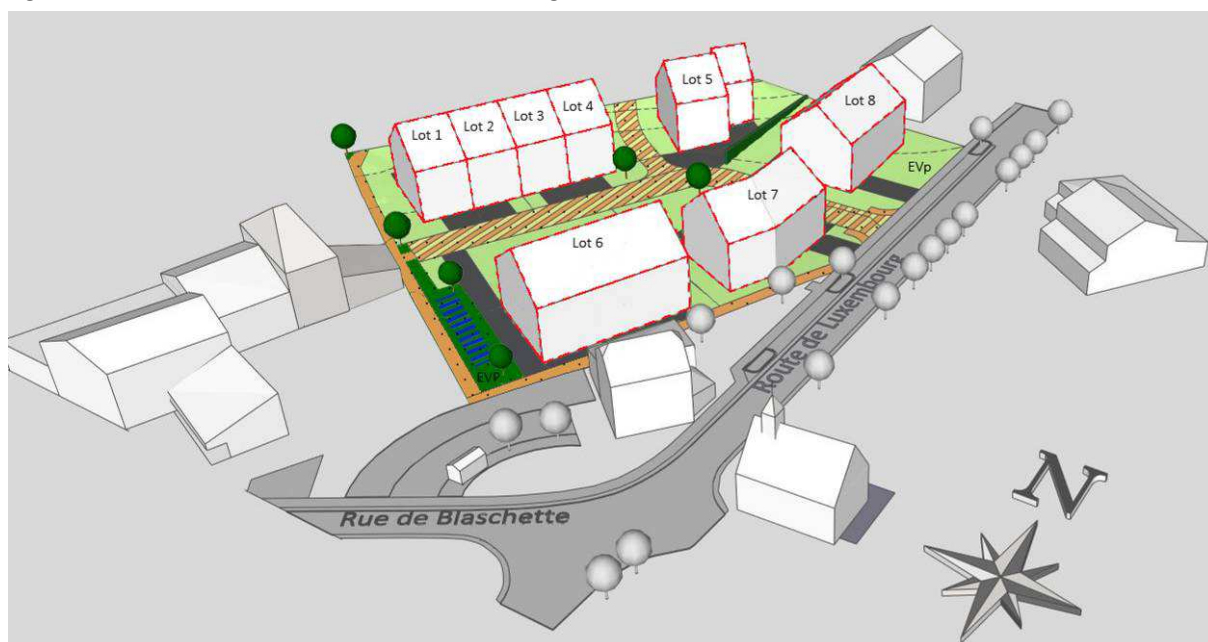
6.6.2 ENVIRONNEMENT URBAIN

Les zones habitées à proximité du site sont occupées par du logement unifamilial. A cet égard, le projet propose une densité adaptée aux habitations environnantes, par la proposition d'un aménagement qui complète l'îlot bâti existant et qui s'intègre le plus possible à l'environnement urbain existant.

La jonction fonctionnelle principale à garantir avec l'environnement urbain correspond au prolongement de la trame viaire du PAP en cours d'exécution. Ensuite, comme illustré au paragraphe 4.1.3, les constructions existantes sont disparates et l'objectif de développement de ce quartier est de lui donner une identité. Cette identité pourra servir de jonction fonctionnelle dans le cadre du développement du quartier adjacent.

6.7 MODÉLISATION 3D

Figure 31 : axonométrie du PAP « route de Luxembourg »



7. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet			N° de référence (à remplir par le ministère)			17466/27C											
initié par			Hélène Grober / Movilliat Promotions			Date de l'avis du Ministre			11.11.2015								
élaboré par			Simon-Christiansen & Associés			Date d'approbation ministérielle											
Situation géographique						Organisation territoriale											
Commune			Junglinster			CDA			X								
Localité			Eisenborn			Commune prioritaire pour le développement de l'habitat			X								
Lieu-dit			Route de Luxembourg			Espace prioritaire d'urbanisation											
Equipements collectifs principaux																	
existants dans la localité / quartier																	
Données structurantes du PAG						Servitudes découlant d'autres dispositions légales											
N° de référence du PAG			27C			Environnement											
Zone(s) concernée(s)			Secteur de moyenne densité			Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha											
						Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire			650 m								
						Présence de biotope(s)											
						Zone de bruit											
						Voirie nationale (permission de voirie)			X								
						Gestion de l'Eau (zones inondables)											
			minimum			maximum											
COS (ACDU 1937)			-			0,40											
CUS			-			-											
CSS			-			-											
DL			-			-											
Emplacements de stationnement			1,0			-											
Surfaces habitables (ACDU 1937)						0,50											
Terrain																	
Surface brute			0,47 ha			100,00 %			Surface cédée au domaine public communal			0,10 ha					
Surface nette			0,37 ha			78,61 %			Taux de cession			21,39 %					
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)						0,00 ha soit			0,00 m²			0,00 %					
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)						0,05 ha soit			503,63 m²			10,74 %					
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)						0,03 ha soit			272,25 m²			5,80 %					
Surface destinée au stationnement public						0,00 ha soit			0,00 m²			0,00 %					
Surface destinée à l'espace vert public						0,02 ha soit			227,18 m²			4,84 %					
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public						0,00 ha soit			0,00 m²			0,00 %					
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation						0,10 ha soit			1 003,06 m²			21,39 %					
Scellement maximal du sol (terrain net)						0,19 ha			Nombre de lots / parcelles / d'îlots			8					
						52,64 %			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots			4,61 a.					
Constructions						minimum			maximum			Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)					
Surface constructible brute			-			4 040 m²			Nombre de logements de type			minimum			maximum		
Emprise au sol			-			1 221 m²			unifamilial			-			7		
Nombre de logements			-			13			bifamilial			-			-		
Densité de logements / hectare brut			-			28 u./ha			collectif (> 2 log/bât.)			-			6		
Personnes estimées / logement			2,80			2,80											
Nombre d'habitants			-			36			Surf. / nombre de log. à coût modéré			-			-		
Surface de vente maximale			-			m²			Surface brute de bureaux maximale			-			m²		
Axe(s) de desserte						Emplacements de stationnement											
			Charge de trafic						activités			habitat					
			(si disponibles et selon prévisions P&CH)						publics			-			0		
Route Nationale			-			vh/j			privés (min.)			-			26		
Chemin Repris			Route de Luxembourg			3 269 vh/j			privés (max.)			-			-		
Chemin communal			-						total (max.)			-			-		
Offre de transports en commun																	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)			25 m			Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)			4 900 m								
Infrastructures techniques																	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées			125,00 m			Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert			-								
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales			133,00 m			Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert			210 m²								

8. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « route de Luxembourg » à Eisenborn	9
Figure 2 : extrait du cadastre	10
Figure 3 : orthophoto du projet	10
Figure 4 : vues d'ensemble du site	10
Figure 5 : partie graphique du PAG	11
Figure 6 : extrait du plan directeur élaboré dans le cadre du PAP référence 16696 / 27C	15
Figure 7 : esquisse d'aménagement proposée par la cellule de facilitation	16
Figure 8 : desserte du site par le bus	17
Figure 9 : desserte du site par train	17
Figure 10 : équipements collectifs de la commune de Junglinster	18
Figure 11 : typologie des constructions avoisinantes au site	19
Figure 12 : plans masse existant et projeté	20
Figure 13 : front de bâtisses	21
Figure 14 : orientation du faîte	21
Figure 15 : répartition des typologies de logements	21
Figure 16 : implantation des constructions suivant la topographie	22
Figure 17 : connexions piétonnes complémentaires	23
Figure 18 : exemple d'aménagement de zone résidentielle (quartier Bonnevoie à Luxembourg)	24
Figure 19 : concept de stationnement public et privé	25
Figure 20 : trame verte publique et privée	26
Figure 21 : exemples d'aménagement de parking écologique	26
Figure 22 : exemples de transition entre les chemins et les surfaces végétales	27
Figure 23 : concept d'assainissement	27
Figure 24 : répartition des typologies de logement suivant les prescriptions du PAG	28
Figure 25 : délimitation du domaine public et du domaine privé	28
Figure 26 : tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol et complément	29
Figure 27 : projet vue en plan (hors échelle)	32
Figure 28 : coupe A-A (hors échelle)	32
Figure 29 : coupe B-B (hors échelle)	32
Figure 30 : coupe C-C (hors échelle)	33
Figure 31 : axonométrie du PAP « route de Luxembourg »	34
Tableau 1 : répartition des surfaces suivant les lots du PAP	30