

**LENSTER ZENTRUM S.A.**

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER

**"Um Enneschte Léi"**

À JUNGLINSTER

COMMUNE DE JUNGLINTER

**I. RAPPORT JUSTIFICATIF**

**bEST**  
Ingenieurs-Conseils

**Bureau d'Études et de Services Techniques**

2, rue des Sapins  
Tél. 34 90 90

L-2513 Senningerberg  
Fax : 34 94 33

## Table des matières

1. INTRODUCTION .....	3
1.1. Contexte .....	3
1.2. Situation cadastrale .....	4
2. CADRE REGLEMENTAIRE .....	5
2.1. Plan d'aménagement général .....	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE .....	8
3.1. Cadre urbain.....	8
3.2. Cadre environnemental .....	11
4. EXPOSE DES MOTIFS .....	14
4.1. Programmation du PAP.....	14
4.2. Aménagement des espaces privés.....	14
4.3. Aménagement des espaces publics .....	16
4.4. Espaces soumis à des servitudes écologiques .....	19
5. SYNTHESE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP .....	20
6. ANNEXES .....	21



## 1. INTRODUCTION

Le bureau BEST-Ingénieurs-conseils, agissant au nom et pour le compte de la société LENSTER ZENTRUM S.A., présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Um Ënneschte Lei » à Junglinster, dans la commune de Junglinster.

Ce PAP a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la Commune de Junglinster afin de permettre l'aménagement de résidences collectives et de constructions unifamiliales.

### 1.1. Contexte

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 150,99 ares et est située au centre de Junglinster, entre la « N.11 - route de Luxembourg » et la rue Hiehl.

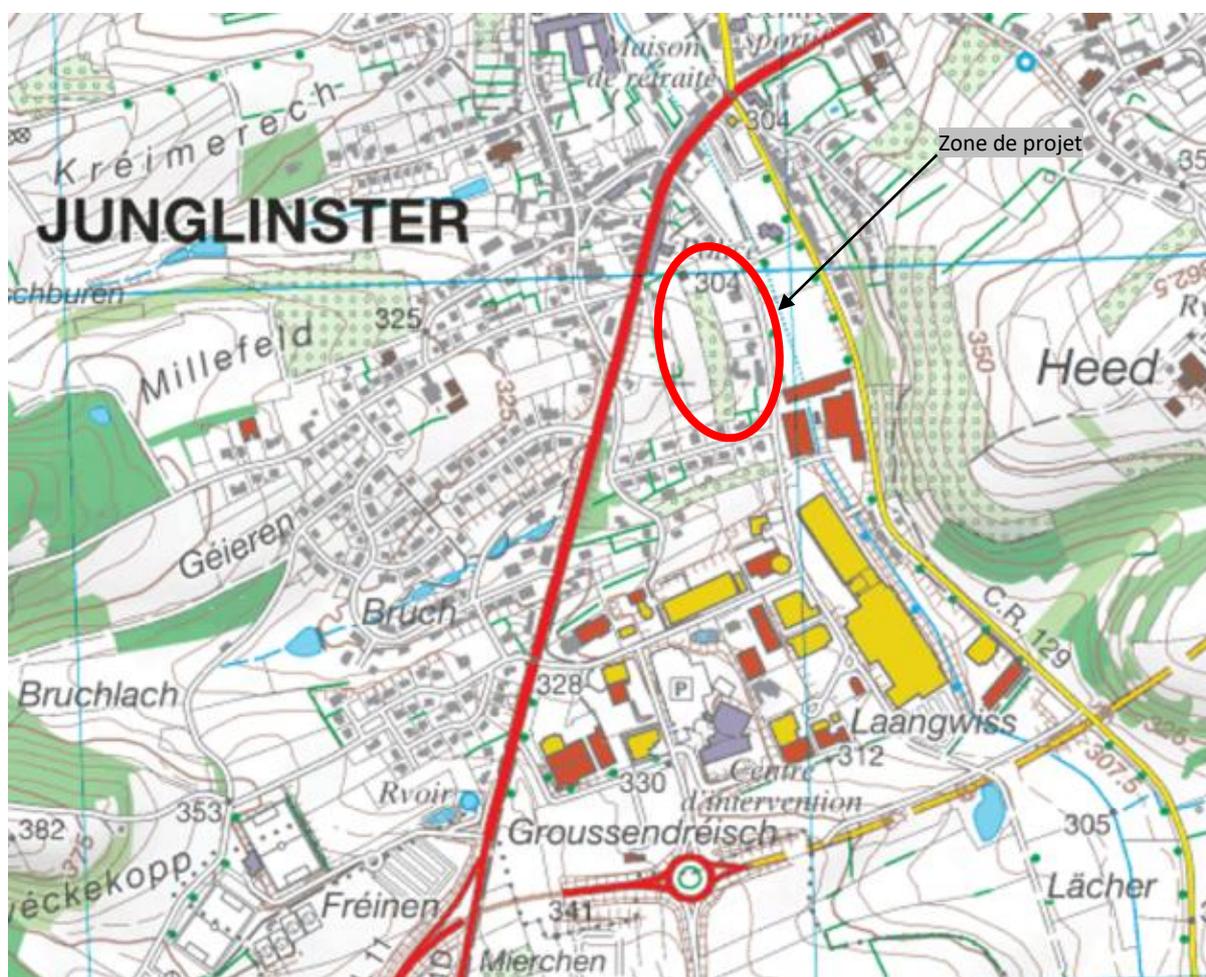


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu)

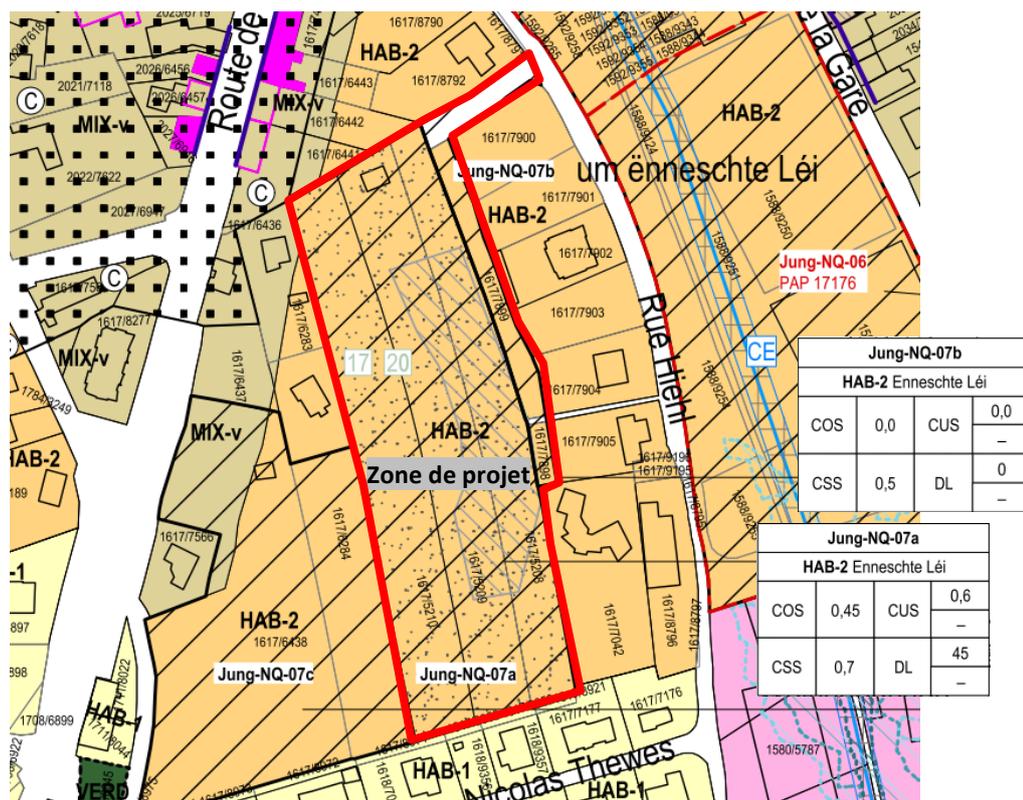


## 2. CADRE REGLEMENTAIRE

### 2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en zone « HAB-2 » et sont superposés d'une « zone soumise à un PAP-NQ » au plan d'aménagement général de la commune de Junglinster. Celui-ci a été approuvé en date du 26/01/2018 par le conseil communal et porte la référence 27C. Le PAP comprend les zones « Jung-NQ-07a » et « Jung-NQ-07b ».

#### 2.1.1. Partie graphique



ZONES DE BASE		Informations complémentaires sur base de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles – à titre indicatif et non exhaustif	
<b>Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :</b>			
<b>Zones d'habitation</b>			
HAB-1	zone d'habitation 1		Biotop (article 17)
HAB-2	zone d'habitation 2		Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (article 20)
<b>Zones mixtes</b>			Habitat d'espèce protégée et/ou habitat essentiel (articles 17 et/ou 20)
MIX-v	zone mixte villageoise		von CEF-(continuous ecological functionality)-Maßnahmen betroffene Fläche
MIX-v-G	zone mixte villageoise - Gehaansraich		CEF-Areal (Ausgleichsfläche)
MIX-r	zone mixte rurale		
<b>ZONES SUPERPOSEES</b>		<b>Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »</b>	
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"	Dénomination du nouveau quartier	
	Zone d'aménagement différencié	COS	max. CUS max. (min.)
	Zone d'urbanisation prioritaire	CSS	max. DL max. (min.)
	Zones de servitude "urbanisation"		

Figure 3 : extrait du PAG (Source : AC - Junglinster)

### 2.1.2. Partie écrite

Les règles d'aménagement de cet espace sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Junglinster. Les principaux articles concernant le présent projet sont libellés comme suit :

#### « Art.4 Zones d'habitation 2 (HAB-2)

*La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.*

*Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.*

*La zone d'habitation 2 - Parc Flammant / Jung-NQ-18 - est exclusivement destinée aux constructions à des fins d'habitation.*

*Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant la zone d'habitation 2 – Jong Mëtt / Jung-NQ-06 -, la part minimale à réserver pour des logements dans des maisons unifamiliales est de 15 %.*

*Pour tout plan d'aménagement particulier exécutant les zones d'habitation 2 – Enneschte Léi / Jung-NQ-07, - Um Bierg / Jung-NQ-04 - et Um Brill / Jung-NQ-05 - la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum. Dans les maisons plurifamiliales le nombre maximal d'unités de logements par bâtiment est limité à 8 logements. La part minimale à réserver aux logements de type unifamiliales est de 30% pour les zones d'habitation 2 – Enneschte Léi / Jung-NQ-07 et - Um Brill / Jung-NQ-05 et de 40% pour la zone d'habitation 2 – Um Bierg / Jung-NQ-04.*

### 2.1.3. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent projet sont situés dans une zone PAP-NQ et ont donc fait l'objet d'un schéma directeur définissant les options d'aménagement de ce nouveau quartier.

Les enjeux mis en évidence par le schéma directeur concernant la zone de projet sont :

- Création d'un quartier dense proche du centre-ville (principalement des maisons collectives dans la partie nord, et des maisons en bande);
- Maximum 8 unités de logement par résidence ;
- Une mixité de typologie dans la zone de transition vers le bâti existant au sud ;
- Création d'immeubles collectifs dans la partie nord ;
- Préservation partielle du verger existant dans la partie est par la création d'une zone verte avec fonction de rétention ;
- Transition douce vers les bâtiments du sud à travers des bandes vertes ;
- Desserte interne comme zone de rencontre ;
- Maisons passives avec toit verts et système photovoltaïques ;.....

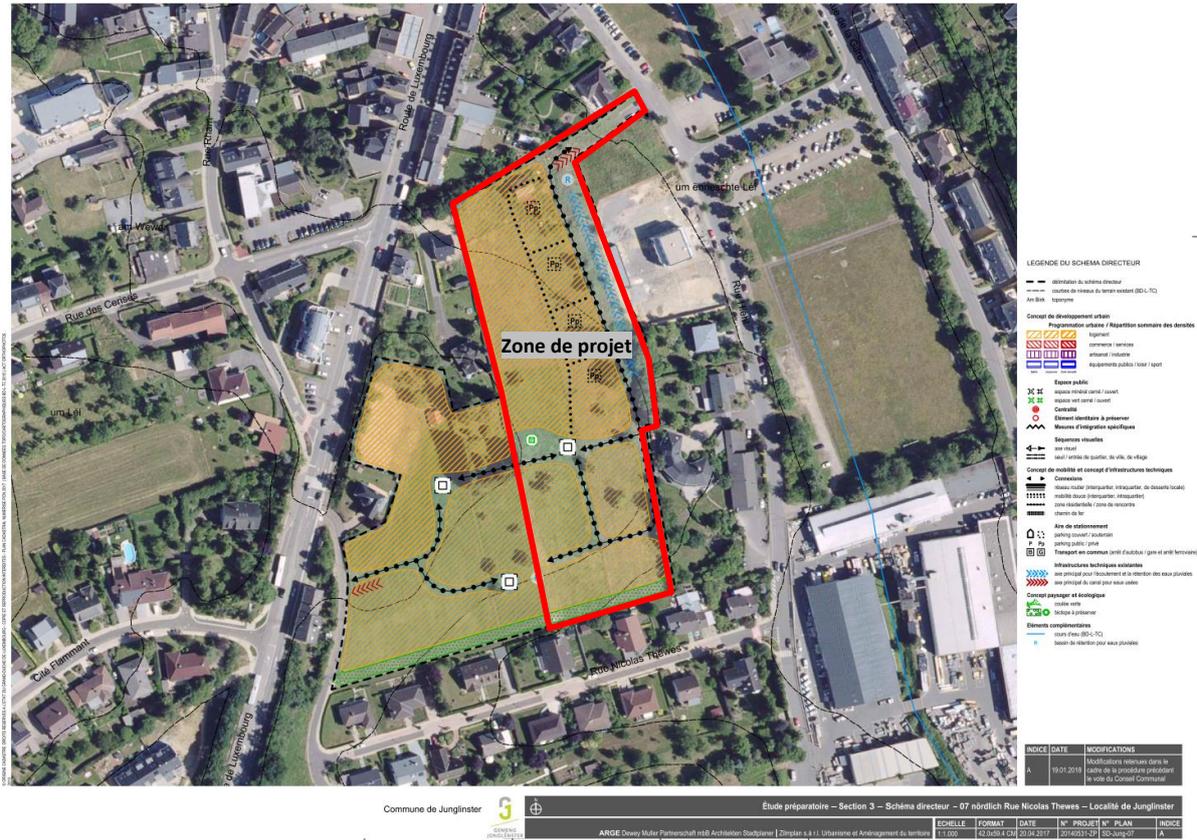


Figure 4 : Extrait du schéma directeur « Jung-NQ-07a & Jung-NQ-07b » (Source : Commune de Junglinster)

### 3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

#### 3.1. Cadre urbain

##### 3.1.1. Situation générale

La zone de projet se situe au centre de Junglinster, qui est caractérisé par une mixité d'habitations en bande, jumelées et isolées. Le futur lotissement est situé entre la « rue Nicolas Thewes », la « rue Hiehl », et la « route de Luxembourg - N.11 ».

Junglinster compte de nombreux commerces localisés pour la plupart au sud dans la zone d'activités économiques et commerciale « Langwies ».



Figure 5 : Orthophotoplan (Source : ACT-geoportail.lu)

Le nouveau lotissement sera accessible depuis une voirie projetée, raccordée à la « rue Hiel ».



**Figure 6** : Vue sur la voirie projetée et la « rue Hiel » (Source : Google Street View)



**Figure 7** : Vue sur les maisons existantes le long de la « rue Hiehl » (Source : Google Street View)



**Figure 8** : Vue sur les maisons existantes à l'est de la rue Hiehl (Source : Best)

### 3.1.2. Mobilité et transport en commun

#### a) Axe routier

La zone du futur projet se situe entre les axes routiers suivants :

- « N.11 - Route de Luxembourg » à l'ouest;
- « rue Hiehl » et C.R.129 « rue de la Gare » à l'est ;
- « rue Nicolas Thewes » au sud.

#### b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Um Léi » est situé le long de la « N.11 - Route de Luxembourg » à environ 300 mètres de la zone de projet et dessert les lignes suivantes :

- 110 (Luxembourg - Echternach-Gare) ;
- 111 (Luxembourg-Gare routière - Echternach) ;
- 107 (Luxembourg – Junglinster – Beaufort) ;

La gare ferroviaire la plus proche est située à Roodt-Sur-Syre, à environ 8 km au sud-est du projet.

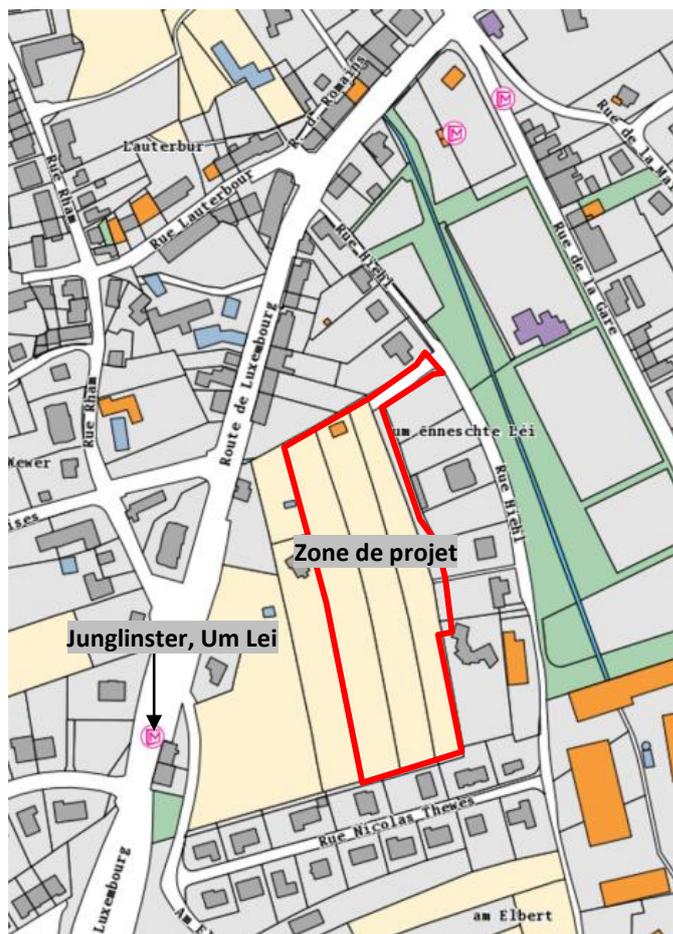


Figure 9 : Localisation des arrêts de bus (Source: ACT – Geoportail.lu)

### 3.1.3. Équipements publics et services

La localité de Junglinster possède une large gamme d'équipements et de services, on peut y trouver le centre d'intervention, la police, la Croix-Rouge, le centre culturel, un centre sportif, une maison de retraite, la maison des jeunes, crèches et foyer de jour, des écoles, l'Église et la Mairie. Au sud de la localité de Junglinster se trouve la zone d'activités économiques et commerciale « Langwies ».

De plus, la commune de Junglinster bénéficie de la proximité de la Ville de Luxembourg, qui en tant que capitale du pays offre une large gamme d'équipements et de services.

## 3.2. Cadre environnemental

### 3.2.1. Affectation et topographie

Le terrain constituant le PAP présente une pente relativement importante avec un point haut situé environ au milieu de la limite ouest de la zone, et descendant vers le reste de la zone de projet. La pente ouest-est au centre de la zone du PAP présente une déclivité d'environ 8,5% au maximum.

### 3.2.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est entourée de plusieurs zones protégées :

- Zones de protection Oiseaux Natura 2000 (LU0002015) région de Junglinster, situé à environ 425 mètres ;
- Habitat Natura 2000, pelouses calcaires de la région de Junglinster (LU0001020), situé à environ 425 mètres ;
- Habitat Natura 2000, Gonderange/Rodenbourg – Faascht (LU0001045), situé à env. 740m ;
- ZPIN à déclarer, Gréngewald (28), Zone forestière, Pelouses sèches, située à environ 700 m.

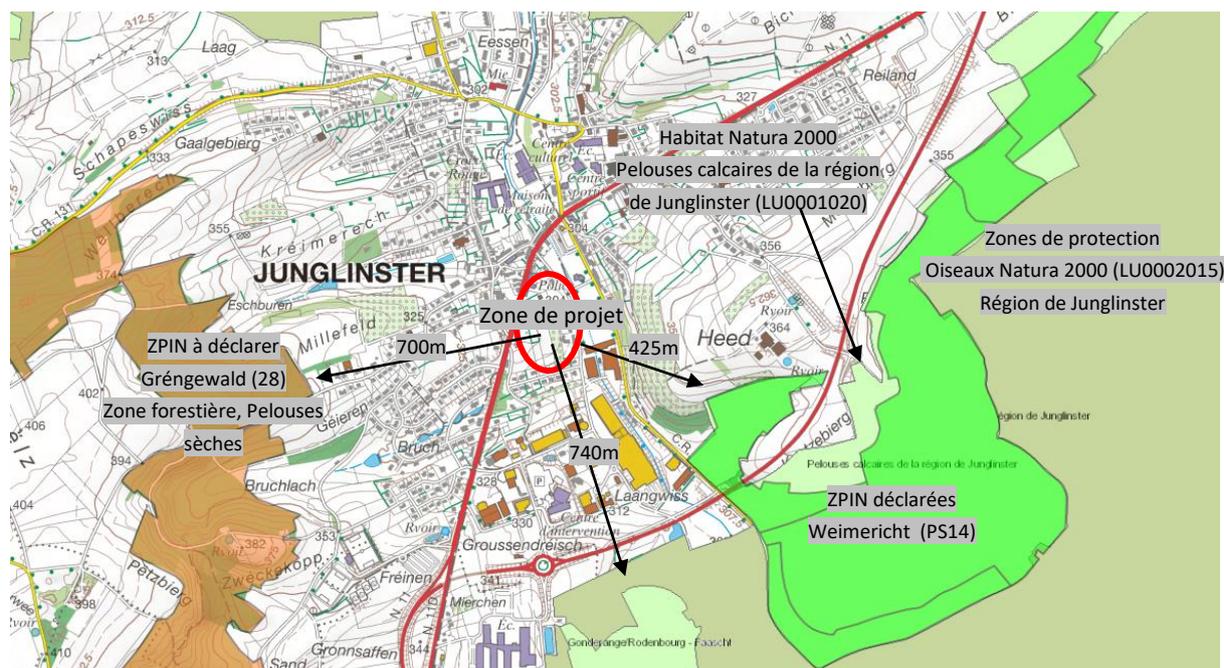


Figure 10 : Zones protégées (Source: ACT – Geoportail.lu)

### 3.2.3. Zone inondable

La zone de projet n'est pas située dans une zone inondable.

### 3.2.4. Zone de bruit

La zone de projet est située dans la zone de bruit de l'axe routier avec des valeurs de 55-60 dB(A) pour les données LDEN (jour et nuit) et de 45-50 dB(A) pour les données LNGT.

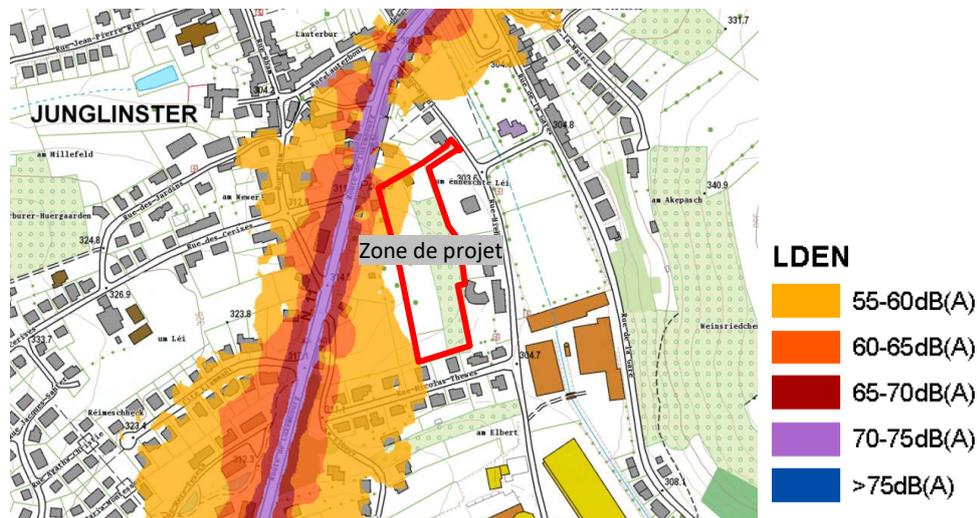


Figure 11 : Zones de bruit axe routier - LDEN (Source: ACT – Geoportail.lu).

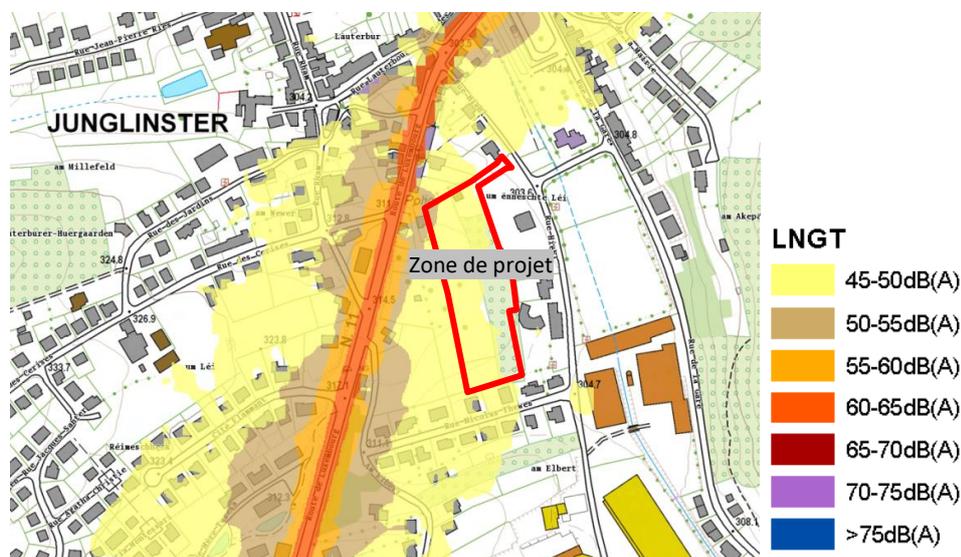


Figure 12 : Zones de bruit axe routier - LNGT (Source: ACT – Geoportail.lu).

### 3.2.5. Biotopes existants

Plusieurs arbres fruitiers répondant au prescrit de l'art. 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ont été identifiés au sein la zone de projet. Ils constituent les derniers arbres d'un ancien grand verger à haute-tige.

Dans le cadre de l'étude sur les oiseaux, un nid du rougequeue à front blanc (*Phoenicurus phoenicurus*) a été repéré. Cette espèce figure sur la liste des espèces visées par l'article 4-2 de la directive 2009/147/CE et son état de conservation a été évalué non favorable. En conséquence, l'ancien verger constitue un habitat d'espèce selon l'art. 17 de la loi PN. Cependant, la zone de projet n'a pas d'importance significative pour les chauves-souris. Avant l'abattage des arbres fruitiers une analyse contre une occupation par des chauves-souris et oiseaux devient nécessaire, afin de ne pas déroger contre l'article 21 de la loi PN.

Les mesures compensatoires imposées au sens de l'art. 17 de la loi PN seront évaluées dans un bilan des biotopes.

## 4. EXPOSE DES MOTIFS

### 4.1. Programmation du PAP

Les terrains, d'une superficie de 150,99 ares, sont situés en zone « HAB-2 » et sont superposés d'une « zone soumise à un PAP-NQ » et d'un schéma directeur. Le PAP comprend la zone Jung-NQ-07a pour les terrains appartenant à LENSTER ZENTRUM S.A., et la zone Jung-NQ-07b pour ceux appartenant à la commune.

Le projet propose l'aménagement de résidences et de maisons unifamiliales. La mixité de logements se répartit sur 8 résidences sur la partie nord, 12 maisons unifamiliales en bande et 6 maisons unifamiliales jumelées sur la partie sud. Les maisons unifamiliales représentent 31,03% du nombre de logements total du PAP. Les résidences qui comprennent au total un maximum de 40 logements représentent quant à elles 68,97% du nombre total de logements du PAP.

La densité de logement s'élève à 42,63 unités de logement par hectare brut sur le secteur Jung-NQ-07a qui comprend l'ensemble des résidences et habitations.

Sur l'ensemble du PAP (secteurs Jung-NQ-07a et Jung-NQ-07b) la densité de logement s'élève à 38,41 unités de logements par hectare brut.

La localité de Junglinster compte 3254 habitants (2018-source : <http://www.Junglinster.lu/>). Dès lors, les 58 unités de logement projetées contribueront à une augmentation de 139 habitants (2,4 hab/ménage) ce qui correspond à une augmentation de 4,27 % de la population de la localité.

### 4.2. Aménagement des espaces privés



Figure 13 : esquisse de l'élaboration du PAP (Source: BEST)

### 4.2.1. Projet

La partie Nord du PAP accueillera 8 résidences qui seront aménagées sur les lots 1 à 4 (deux résidences par lot). L'accès automobile se fera via le sous-sol des résidences depuis la voirie créée à l'Est.

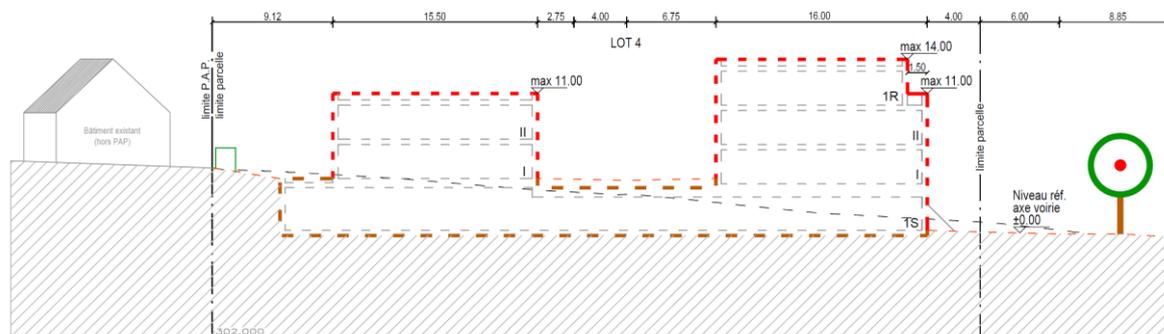


Figure 14 : Coupe BB sur les résidences (Source : BEST)

Les résidences situées côté Ouest disposeront d'un sous-sol, un niveau plein et un niveau en retrait. Celles situées côté Est disposeront d'un sous-sol, de deux niveaux pleins et d'un niveau en retrait. Un espace extérieur destiné au ramassage des poubelles sera aménagé devant chacun de ces 4 lots à proximité de l'accès au parking souterrain.

Ces 4 lots sont grevés d'une servitude afin de permettre l'aménagement d'une voie de desserte interne destinée à la mobilité douce qui permet l'accès piéton aux 8 résidences, ainsi que l'accès ponctuel aux engins de secours, camions de déménagement ou autres.

Au sud du PAP, les habitations sont de type unifamilial. Le PAP comprend sur cette partie sud 4 blocs de 3 maisons en bande ainsi que 6 maisons jumelées.

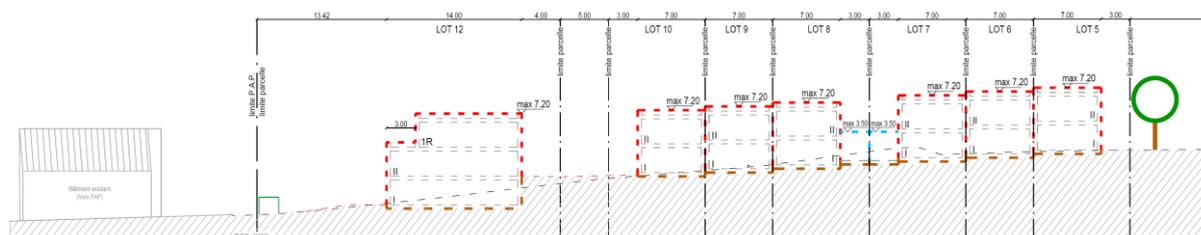


Figure 15 : Coupe GG sur des maisons en bande (lots 5 à 10) et une maison jumelée (lot 12) (Source : BEST)

### 4.2.2. Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la Loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée 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 pourcent 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »*

Le nombre de logements étant supérieur à 25 unités, le présent projet nécessite donc la création de logement à coût modéré pour une surface brute estimée de minimum 816 m<sup>2</sup>, soit 5 logements au minimum. Ceux-ci seront implantés sur les lots n° 6, 9, 18 et 21 destinés à la construction de maisons en bande de type unifamiliale. Un logement à coût modéré sera également réalisé dans l'une des résidences du lot n°1.

#### **4.2.3. Déblais/remblais**

Le PAP est implanté de manière à s'intégrer au mieux dans le terrain naturel et à en modifier le moins possible la silhouette générale. Des travaux de terrassement (remblai/déblai) seront toutefois nécessaires.

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP. Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum 50 centimètres par des remblais ou des déblais.

#### **4.3. Aménagement des espaces publics**

L'accès et la desserte à l'ensemble du PAP se fait par une nouvelle voirie qui sera connectée avec la « rue Hiehl ». Elle est prolongée entre les résidences par une voirie privée grevée d'une servitude de passage et destinée à la mobilité douce ainsi qu'au passage des véhicules de secours.

La nouvelle voirie est aménagée de manière à permettre la desserte ultérieure des terrains situés à l'ouest du PAP (non compris dans le présent PAP).

Le PAP compte au total 39 places de stationnement publiques qui sont aménagées au nord et à l'est du PAP le long de la nouvelle voirie ainsi qu'au cœur du PAP au niveau des aires de retournement et de la rue. Les places de stationnement publiques seront réalisées en surfaces non consolidées et perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales.

Au centre du futur lotissement, entre les résidences et les maisons unifamiliales seront aménagées une aire de jeux et deux placettes servant également d'aire de retournement. Ces dernières sont séparées par un îlot vert accueillant des arbres d'essences indigènes et de places de stationnement.

Un chemin piéton est aménagé sur la partie Nord du PAP. Il permettra dans une phase ultérieure l'aménagement d'une liaison entre la « rue Hiehl » à l'est et la « route de Luxembourg – N.11 » à l'ouest. Un deuxième chemin est également projeté au centre du PAP, afin de se connecter à la « rue Hiehl » via un chemin déjà existant.

Au Nord-Est du projet se situe 4 bassins de rétention ouverts ainsi qu'un bassin de rétention enterré permettant de récolter les eaux de pluies du lotissement.



**Figure 16** : Vue axonométrique depuis le nord-est (Source: BEST)



**Figure 17** : Vue axonométrique depuis le sud-est (Source: BEST)



Figure 18 : Vue axonométrique depuis le sud-ouest (Source: BEST)



Figure 19 : Vue axonométrique depuis le nord-ouest (Source: BEST)

#### 4.3.1. Cession de terrain

Le projet prévoit la cession de 32,81 ares de terrain brut privé à la commune, ce qui correspond à 24,12% des surfaces brutes de la zone Jung-NQ-07a, et à 21,73% de la surface brute totale du PAP (Jung-NQ-07a et Jung-NQ-07b).

#### 4.3.2. Evacuation des eaux

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

- Les eaux pluviales des différents lots seront évacuées en fossé ouvert ou par des canalisations enterrées dans une canalisation « eaux pluviales » projetée pour ensuite être évacuées jusqu'aux bassins de rétention (ouverts et enterré) programmés au nord-est, près du futur accès au lotissement. Ensuite, ces eaux provenant des bassins de rétention seront évacuées via la canalisation « eaux pluviales » projetée pour ensuite se jeter dans le cours d'eau « Ernz noire » au centre de Junglinster.
- Les eaux usées des différents lots seront toutes raccordées à la canalisation « eaux usées » projetée pour ensuite être évacuées dans la canalisation « eaux usées » existante dans la « rue Hiehl ».

#### **4.4. Espaces soumis à des servitudes écologiques**

Le projet prévoit une servitude écologique dans le recul postérieur des lots 11 à 16. Cette servitude d'une largeur de 5 mètres sera plantée de diverses essences indigènes.

Le projet prévoit l'intégration et le maintien de trois arbres à la limite est de la zone de projet. En outre plusieurs arbres à haute tige et d'essence indigène peuvent être plantés au niveau des surfaces vertes publiques, permettant l'intégration du projet dans l'environnement et la compensation d'une partie des biotopes protégés selon l'art. 17 de la loi PN.

Les mesures compensatoires seront évaluées dans un bilan des biotopes.

## 5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	Jung-NQ-07a	Jung-NQ-07b
Surface privée :	103,23 ares (68,37 %)	00,00 ares (00,00%)
Surface public dont :	32,81 ares (24,12%)	14,95 ares (100,00%)
- Terrain public restant publique	00,00 ares (0,00%)	14,95 ares (100,00%)
- Terrain privé devenant public	32,81 ares (24,12%)	00,00 ares (00,00%)
Surface totale	136,04 ares (100 %)	14,95 ares (100,00%)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>		
Immeuble à appartements	8	0
- Nombre de logements	40	0
Maison unifamiliale en bande	12	0
Maisons unifamiliales jumelées	6	0
Total parcelles	22	0
Total logements	58	0
Logements par hectare	42,63 logements / ha	00,00 logement / ha

REPARTITION DES SURFACES	TOTAL PAP (Jung-NQ-07a + Jung-NQ-07b)
Surface privée :	103,23 ares (68,37 %)
Surface public dont :	47,76 ares (31,63%)
- Terrain public restant publique	14,95 ares (9,90%)
- Terrain privé devenant public	32,81 ares (21,73%)
Surface totale	150,99 ares (100 %)
<b>PARCELLAIRE PRIVE</b>	
Immeuble à appartements	8
- Nombre de logements	40
Maison unifamiliale en bande	12
Maisons unifamiliales jumelées	6
Total parcelles	22
Total logements	58
Logements par hectare	38,41 logements / ha

## 6. ANNEXES

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

- Partie écrite ;
- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au PAP « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales (plan cadastral et relevé parcellaire) ;
- Extrait du Plan d'Aménagement Général et du Règlement sur les Bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de JUNGLINSTER ;
- Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
- Plan de périmètre PAP dressé par BEST G.O s.à.r.l ;
- Accord de principe AGE ;
- Vues axonométriques (161026-04-1 ; 161026-04-2 ; 161026-04-3 ; 161026-04-4) ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°161026-1/01j) ;
- Coupes (plan n°161026-1/02j) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°161026-1/03).

Senningerberg, le 8 Octobre 2019

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING