

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	11
3.1. Cadre urbain.....	11
3.2. Réseaux	15
3.3. Cadre environnemental	15
4. EXPOSE DES MOTIFS	18
4.1. Programmation du PAP.....	18
4.2. Aménagement des espaces publics	19
4.3. Secteur commercial – Lots n° 1, 2 et 3 [COM] / Jung-NQ-13a.....	23
4.4. Secteur d'activité économique – Lot n° 4 [ECO-c1] / Jung-NQ-13c.....	31
4.5. Secteur d'activité économique – Lot n° 5 [ECO-c1] / Jung-NQ-13d.....	33
5. SYNTHESE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	37
6. ANNEXES	38

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST-Ingénieurs-conseils, agissant au nom et pour le compte de la Commune de Junglinster, présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) « Laangwiss III » 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 des terrains couverts par le schéma directeur SD-Ju-13 « Laangwiss » : « zone COM / Jung-NQ 13a », « zone ECO-c1 / Jung-NQ-13c » et « zone ECO-c1 / Jung-NQ-13d ».

1.1. Contexte

La commune de Junglinster présente une superficie de 55,38 km² et se compose des localités suivantes : Altlinster, Blumenthal, Beidweiler, Bourglinster, Eisenborn, Eschweiler, Godbrange, Gonderange, Graulinster, Imbringen, Junglinster et Rodenbourg. L'ensemble des localités compte 8090 habitants (2020 - Source : CTIE)

La localité de Junglinster est située au centre-est de Luxembourg. En tant que localité principale, elle abrite les fonctions administratives de la Commune. Le nombre de résidents y est en constante progression. La commune de Junglinster comptait 8090 habitants en 2020 (Source : CTIE).

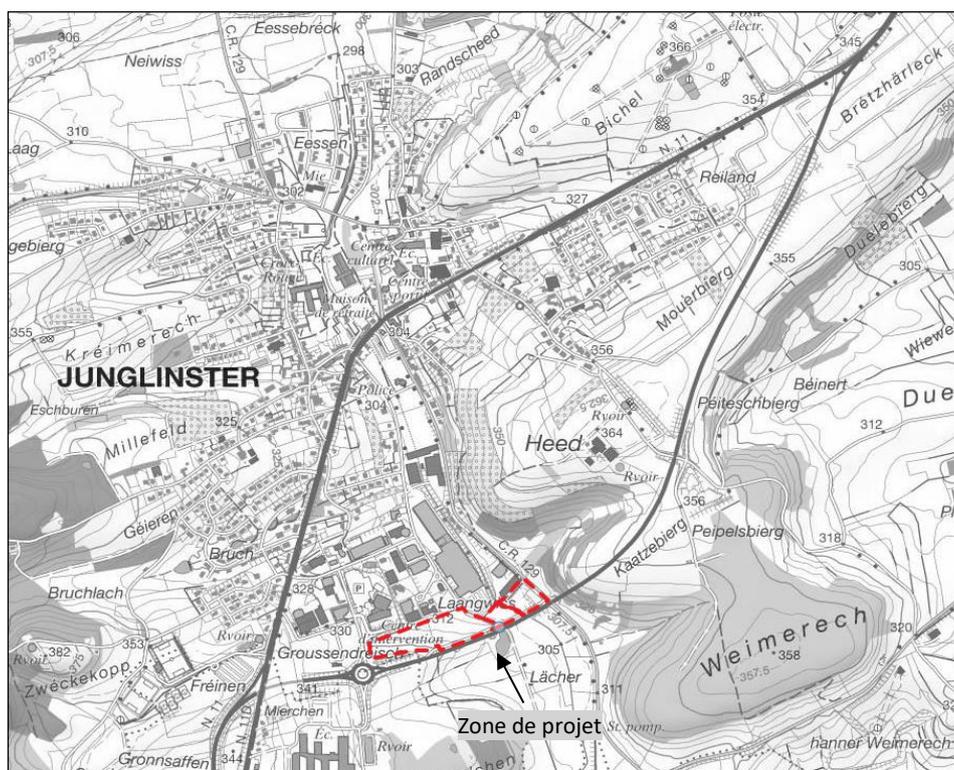


Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – geoportail.lu)

La zone couverte par le présent PAP présente une superficie de 427,39 ares et est située au sud de la localité de Junglinster, dans la zone commerciale « Laangwiss ». Elle s'étend le long du contournement, entre la « Rue Emilie Nilles » et la « Rue de la gare » (C.R. 129).

2. CADRE REGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone commerciale » [COM] et en « zone d'activités économiques communale type 1 » [ECO-c1], au plan d'aménagement général de la commune de Junglinster. Ils sont superposés d'une « zone soumise à un PAP-NQ » et d'une « zone de servitude "urbanisation" - na – non ædificandi » sur une bande de terrain au sud-est du PAP. Les terrains situés en zone [ECO-c1] sont superposés « zone de servitude "urbanisation" - ce - cours d'eau » et sont en partie situés en zone inondable. Le PAG a été approuvé en date du 26/01/2018 par le conseil communal. Le PAP comprend les zones PAP « nouveaux quartiers » suivantes : « Jung-NQ-13a », « Jung-NQ-13c » et « Jung-NQ-13d ». La zone PAP « nouveau quartier – Jung-NQ-13b » n'est pas comprise dans le présent PAP et pourra faire l'objet d'un projet à part.

2.1.1. Partie graphique

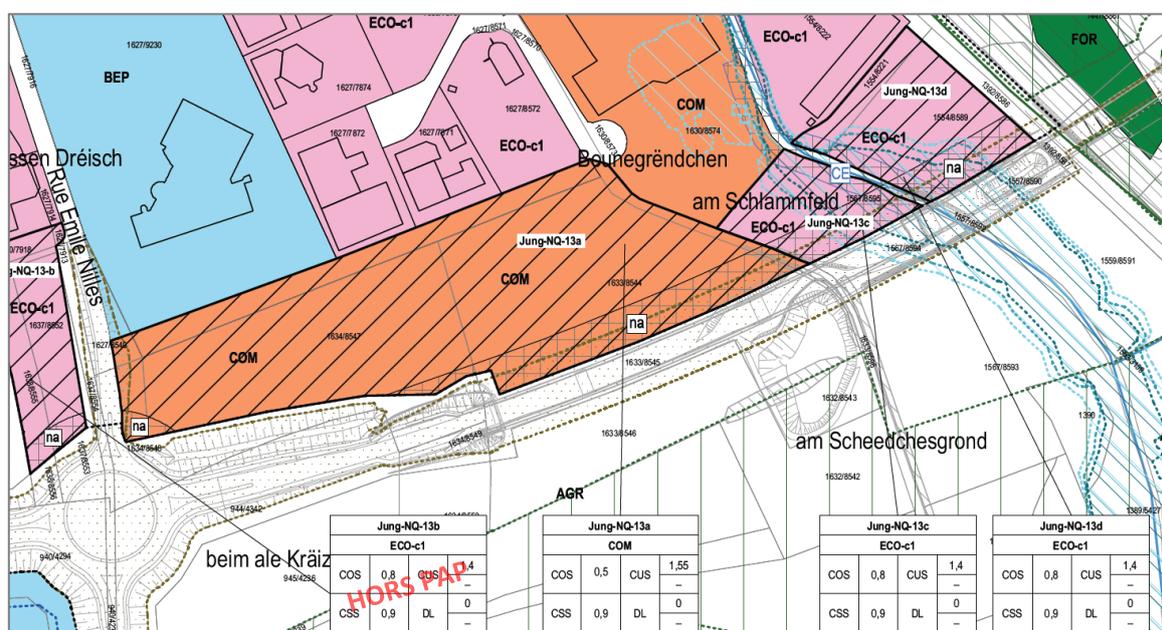


Figure 3 : Extrait du PAG de la commune de Junglinster (Source: AC Junglinster)

ZONES DE BASE

BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
 Zones d'activités

ECO-c1 zone d'activités économiques communale type 1

ECO-c2 zone d'activités économiques communale type 2

COM Zone commerciale

ZONES SUPERPOSEES

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

Zones de servitude "urbanisation"

na zone de servitude "urbanisation" - na – non ædificandi

ce zone de servitude "urbanisation" - CE – Cours d'eau

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

à l'aménagement du territoire

aux réseaux d'infrastructures de transport national

à la gestion de l'eau

zone de protection d'eau potable/provisoire

zone inondable HQ 10

zone inondable HQ 100

zone inondable HQ extrem

à la protection de la nature et des ressources naturelles

NATURA 2000 FFH (09.2015)

NATURA 2000 oiseaux (09.2015)

reserves naturelles

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 :

« TITRE II – Zonage

Chapitre I – Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 8 zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Y sont admis des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti, ainsi que le stockage de marchandises ou de matériaux.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Sont également admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20% de la surface construite brute totale de la zone.

Art.10 Zones commerciales [COM]

Les zones commerciales sont principalement destinées aux commerces de gros et de détail, ainsi qu'aux centres commerciaux et aux grandes surfaces.

Les surfaces à réserver aux activités de restauration et aux débits à boissons sont limitées à 5% de la surface de vente.

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

Art. 14 Prescriptions générales

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

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

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

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

Art. 15 Emplacement de stationnement pour voitures

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement est défini en fonction du mode d'utilisation du sol et, le cas échéant, en fonction de la qualité du transport public.

Les emplacements de stationnement ou de garages privés pour véhicules motorisés doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de transformation augmentant la surface exploitée d'au moins 25 m², proportionnellement à l'importance et à la destination de la construction nouvelle, de la reconstruction ou de la transformation. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'une construction existante. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Sont à considérer comme minimum pour les emplacements pour voitures :

- *deux (2) emplacements par logement ;*
- *un emplacement et demi (1,5) par logement dans tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mëtt » ;*
- *un (1) emplacement par tranche de 30 m² de surface construite brute pour les services publics et professionnels, les commerces et les cafés et restaurants ;*
- *un emplacement et demi (1,5) par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les établissements artisanaux ;*
- *un (1) emplacement par tranche de 10 sièges pour les salles de réunions ;*
- *un (1) emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les stations d'essence et les garages de réparation avec un minimum de 3 places ;*
- *un (1) emplacement par tranche de 3 lits pour les constructions hôtelières, les maisons de soins et les maisons de retraite ;*

Pour les autres affectations ou entreprises ne figurant pas dans la liste ci-dessus, le Bourgmestre fixe un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

Les établissements commerciaux et artisanaux doivent en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour leurs véhicules utilitaires avec un minimum d'un emplacement.

Pour des raisons urbanistiques, architecturales et esthétiques, de mobilité ou de sécurité, le Bourgmestre peut exiger des emplacements supplémentaires ou réduire le nombre d'emplacements.

Sauf exception autorisée par le Bourgmestre, notamment dans le cas d'emplacements regroupés, les places de stationnement doivent être aménagées sur le même bien-fonds que la construction à laquelle elles se rapportent. Les emplacements de stationnement obligatoires réalisés pour une destination projetée précise, sont liés de manière indissociable à cette dernière. Notamment les places de stationnement obligatoires liées à un logement ne peuvent être vendues séparément.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur sa propriété et en situation appropriée, tout ou une partie des emplacements imposés en vertu des dispositions du présent article, le Bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire dont le montant et les modalités seront fixées au règlement-taxe.

Art. 16 Stationnement pour vélos

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

Sont à considérer comme minimum pour les utilisations suivantes :

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

Chapitre IV – Les zones superposées

Art. 20 Zone de servitude « Urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

(2) Servitude urbanisation type "cours d'eau" (CE)

La zone de servitude urbanisation type « cours d'eau » vise à protéger et à renaturer les cours d'eau et leurs abords.

Cette servitude comprend une bande d'au moins 5 mètres à partir de la crête de la berge. Elle constitue une bande enherbée ou boisée protégeant et mettant en valeur le cours d'eau. Toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel y sont prohibés.

Des exceptions telles que, par exemple un pont routier, un bassin d'orage ou toute autre construction de type « ponctuel » ou à caractère public, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisées.

(5) Servitude urbanisation type "non-aedificandi" (na)

La zone de servitude urbanisation type « non aedificandi » doit être gardés libres de toute construction à l'exception des travaux de voirie et d'équipements publics nécessaires à la viabilité du/des plan(s) d'aménagement particulier.

Art. 24 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveaux quartiers ».

Chapitre V - Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 25 Dispositions générales

Les dispositions légales et réglementaires découlant de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux, les réseaux d'infrastructures de transport national et la gestion de l'eau sont repris dans la partie graphique et la partie écrite du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente est nécessaire notamment selon

- la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau,*
- la loi modifiée du 30 juillet 2013 concernant l'aménagement du territoire,*
- la loi modifiée du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux,*
- la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles,*
- la loi du 21 décembre 2009 sur les permissions de voirie. »*

(Extrait du PAG)

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 ces schémas directeurs concernant la zone de projet sont :

- Extension de la zone d'activités « Laangwiss » vers le sud ;
- Développement d'une zone commerciale et économique à proximité du centre de Junglinster ;
- Création d'un accès supplémentaire à la zone commerciale à partir du C.R. 129 « Rue de la gare » ;
- Prévoir des espaces verts pour l'évacuation et la rétention des eaux pluviales à ciel ouvert ;
- Transition douce vers les bâtiments avoisinants en aménageant des connexions piétonnes et des voies cyclables.



Jung-NQ-13 (COM)			
COS	Max. 0,5	CUS	Max. 1,55
	Min.		Min.
CSS	Max. 0,9	DL	Max. 0
			Min.

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

			logement
			commerce / services
			artisanat / industrie
			équipements publics / loisir / sport
<small>faible</small>	<small>moyenne</small>	<small>forte densité</small>	

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

- Connexions**
- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
 - mobilité douce (interquartier, intraquartier)

- Infrastructures techniques existantes**
- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
 - axe principal du canal pour eaux usées

Éléments complémentaires

- cours d'eau (BD-L-TC)
- bassin de rétention pour eaux pluviales

Figure 4 : Extrait du schéma directeur « SD-Jung-13 » (Source : Commune de Junglinster)

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre urbain

3.1.1. Situation générale

Les fonds couverts par le présent PAP sont situés au sud de la localité de Junglinster, dans la zone d'activités économiques et commerciales « Laangwiss ». Le projet s'inscrit dans une zone accueillant une offre diversifiée de surfaces commerciales, d'établissement de commerces et de services (surfaces de vente, dépôts, marché de la construction, concessionnaires d'automobiles, centre d'intervention, Horeca...).

De plus, la zone de projet se trouve à proximité du projet d'habitation « JongMett » (\pm 600 mètres), nouveau centre de Junglinster ainsi que du « Lënster Lycée ».

Au sud de la zone, le viaduc du contournement forme une limite artificielle à l'espace ouvert.



Figure 5 : Image aérienne - Localisation du projet (Source : ACT-geoportail.lu)

3.1.1. Équipements publics et services

En sa qualité de centre régional, Junglinster possède une large gamme d'équipements et de services. Outre la mairie, elle dispose d'une église, d'un centre culturel, d'un centre sportif, d'écoles primaire, d'un lycée, des crèches, d'un foyer de jours, d'un centre d'intervention, de la police, de la Croix-Rouge, de diverses fonctions médicales, d'une maison de retraite, d'une maison des jeunes...

De plus, il y a un bureau de postes, une banque, une pharmacie, de nombreux concessionnaires, mais aussi une offre gastronomique diversifiée.

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

3.1.2. Mobilité et transport en commun

a) Axe routier

La zone d'activités est accessible via la « Rue de la Gare » et la « Rue Hiehl » depuis le nord et l'est de la zone d'activité « Laangwiss », ainsi qu'à partir la « Rue Emile Nilles » à l'ouest. Cette dernière débouche sur l'E29, (contournement de Junglinster) qui reliera la zone de projet avec le réseau routier national et international.



Photo 1 / Figure 6 : Vu sur le rond-point sur le contournement de Junglinster à partir de la « Rue Emile Nilles » (Source : BEST)

b) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Op der Fréinen » est situé le long de la « N.11 - Route de Luxembourg » à environ 400 mètres de la zone de projet et dessert les lignes suivantes :

- 107 (Luxembourg – Junglinster - Beaufort) ;
- 110 / 111 (Luxembourg - Echternach) ;
- 401 (Luxembourg – Echternach – Bitburg (D) ;

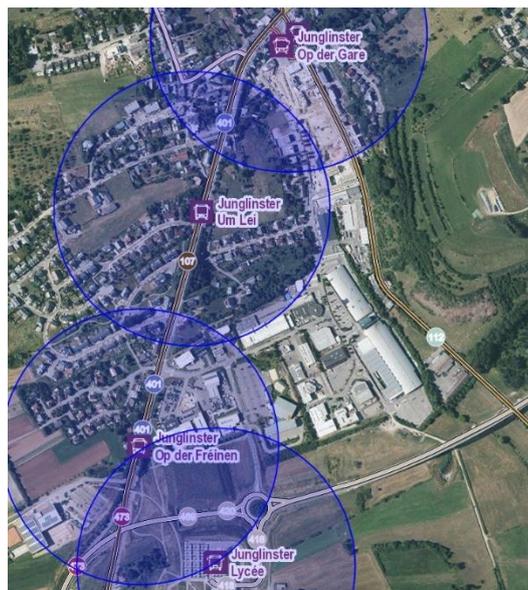


Figure 7 : Localisation des arrêts de bus (Source : ACT – Geoportail.lu)

La zone concernée par le PAP ne se trouve pas directement dans une zone de chalandise de 300 mètres d'un arrêt de bus. Pendant que la partie ouest profite d'une certaine accessibilité le long de l'axe principal, un déficit au niveau de l'accessibilité est à constater dans la partie sud-est de la zone de projet.

La commune de Junglinster ne dispose pas d'un accès au réseau ferroviaire. La gare ferroviaire la plus proche est située à Roodt-Sur-Syre, à environ 8 km au sud-est de la localité.

c) Mobilité douce

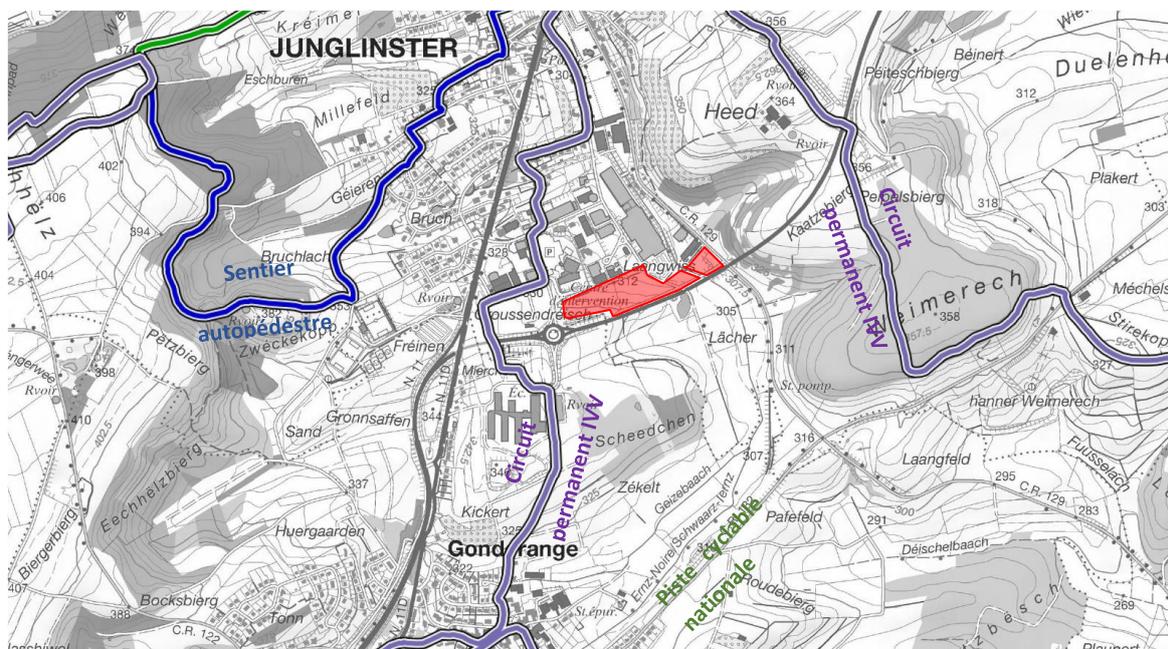


Figure 8 : Localisation des chemins de randonnées (Source : ACT – Geoportail.lu)

Il n'existe pas de sentier pédestre passant directement sur le site. Un circuit permanent IVV passe toutefois à moins de 100 mètres au nord-ouest et réalise une boucle à l'ouest, au nord, et à l'est du site.

Un sentier autopédestre passe quant à lui à environ 800 mètres au nord-ouest.

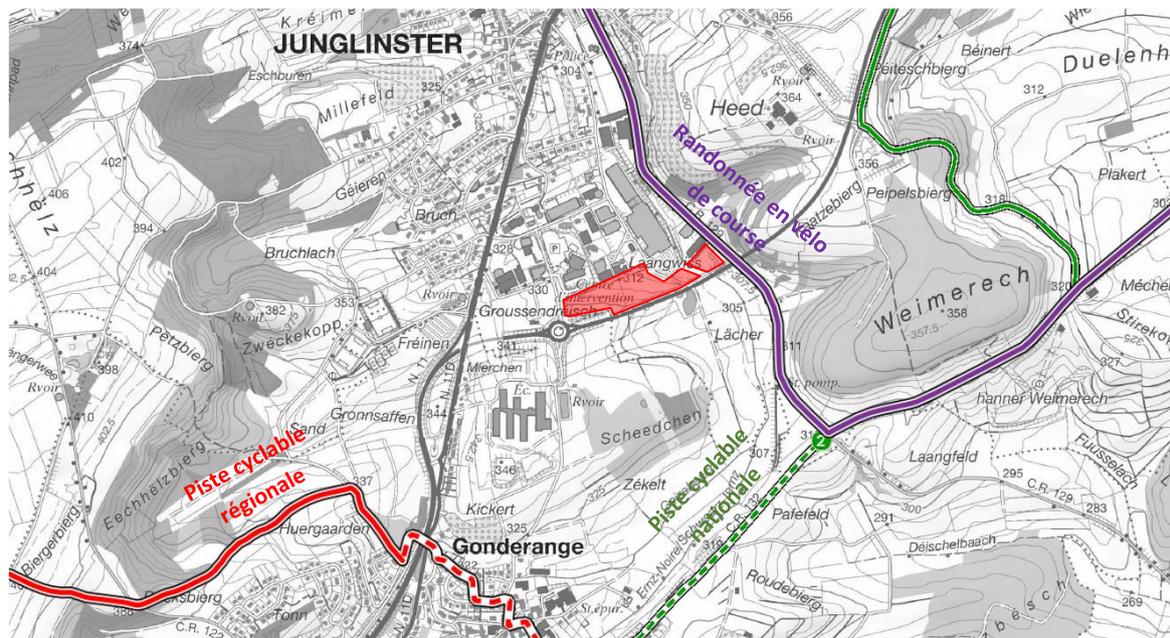


Figure 9 : Localisation des itinéraires cyclables (Source : ACT – Geoportail.lu)

Un parcours de randonnée « vélo de course » longe le site à l'est, sur le C.R. 129, alors que d'autres itinéraires cyclables régionaux ou nationaux passent plus au sud, vers Gonderange.

d) Etude de Mobilité

Du fait que le PAP constitue une extension de la zone d'activité, une étude de mobilité a été réalisée par le bureau « TRAMP Luxembourg S.à r.l. » de manière à évaluer en amont les impacts du projet sur le trafic.

Le trafic a été estimé sur base des surfaces (brutes/nettes) attribuées aux différents types d'activités prévues sur le site et sur l'augmentation du pouvoir d'attraction de la zone d'activité « Laangwiss ». Ainsi, l'étude prévoit que le nouveau projet sera à l'origine d'une forte augmentation du trafic journalier (+ 11.100 trajets de véhicules/jour), dont une partie importante est supposée pendant les heures de pointe du soir (environ 1.030 voitures/heure).

Les résultats de l'étude démontrent les **faiblesses et les enjeux** résultant au **niveau de la gestion du trafic** et des infrastructures routières existantes dans la zone d'activité :

- Existence de plusieurs nœuds de circulation actuels et futurs ;
- Dimensionnement insuffisant des voiries (trop étroites pour le passage de deux camions) et des chemins piétons (chemins très étroits) ;

- Circulation cycliste en trafic mixte avec voitures et camions – danger potentiel pour cyclistes ;
- Gestion de circulation piétonnière et cycliste peu rigoureuse / concluante ;
- Nombre insuffisant voire absence de zones de livraison pour les camions - provoque des problèmes de fluidité du trafic.

3.2. Réseaux

Les réseaux existants doivent être étendus et complétés dans le cadre du PAP.

3.3. Cadre environnemental

3.3.1. Affectation et topographie

La zone couverte par le PAP présente actuellement une affectation de prairie.



Photo 2 : Vue sur la partie Est de la zone de projet



Photo 3 : Vue sur la partie Ouest de la zone de projet (Source : BEST)

Le terrain présente une pente relativement importante avec un point haut situé à l'angle sud-ouest du PAP, à proximité du rond-point du contournement, et descendant vers le reste de la zone de projet. La pente sud-ouest / nord-est dans la zone du PAP présente une déclivité moyenne d'environ 10% au centre de la zone. Les pentes les plus fortes situées au sud-ouest, à proximité du viaduc et du rond-point avoisinent les 25%.

Une partie des zones « Jung-NQ-13c » et « Jung-NQ-13d » est située dans la plaine alluviale.

L'implantation des constructions projetées sera conçue de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel, à limiter les remaniements (déblais/remblais) de ce dernier, ainsi qu'à garder les volumes de rétention dans les zones inondables.

3.3.2. Bois et zones protégées

La zone de projet est entourée de plusieurs zones protégées :

- ZPIN déclarées « Weimericht » (PS14), à proximité immédiate de la zone de projet

- Zones de protection Oiseaux Natura 2000 « région de Junglinster », (LU0002015) situé à environ 70 mètres ;
- Habitat Natura 2000 « pelouses calcaires de la région de Junglinster » (LU0001020), situé à environ 150 mètres ;
- ZPIN à déclarer « Gréngewald » (28), Zone forestière, Pelouses sèches, située à environ 1km.

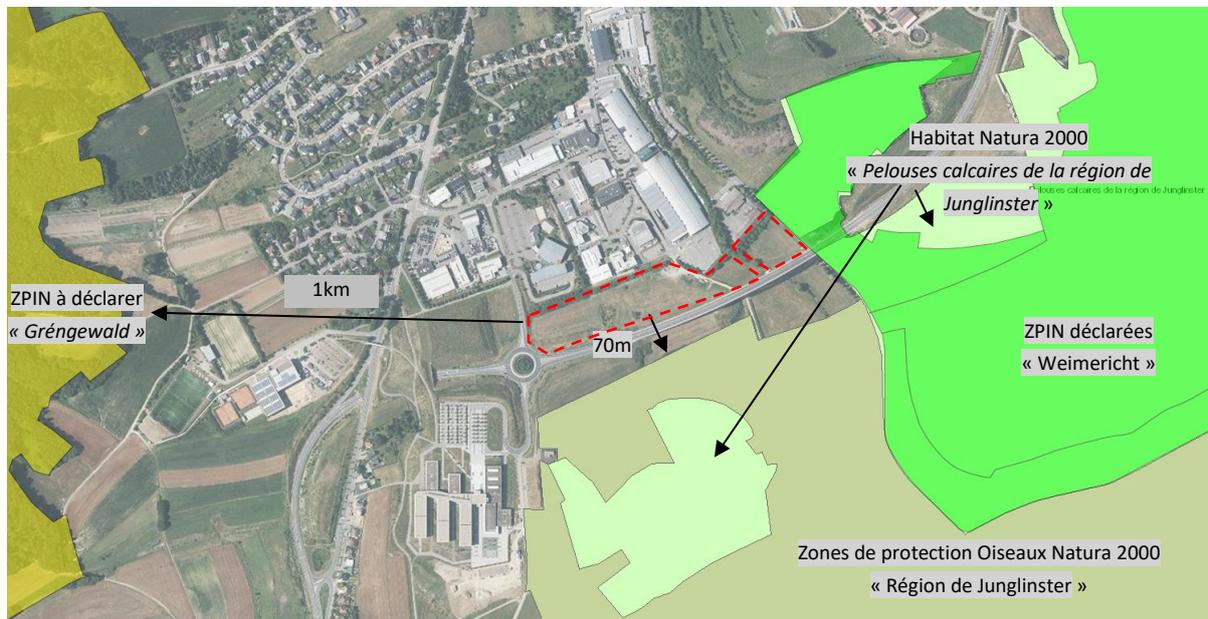


Figure 10 : Zones protégées (Source: ACT – Geoportail.lu)

3.3.3. Biotopes existants

Des biotopes répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ont été identifiés dans la zone de projet, principalement sur la frange nord et le long de l'« Ernz noire ».

Les mesures compensatoires selon l'art. 17 de la loi PN seront évaluées dans un bilan des écopoints.

3.3.4. Zone inondable

La zone de projet est en partie située dans une zone inondable. Des dispositions devront être prises afin de limiter les impacts des crues de l'« Ernz noire » sur les fonds concernées.

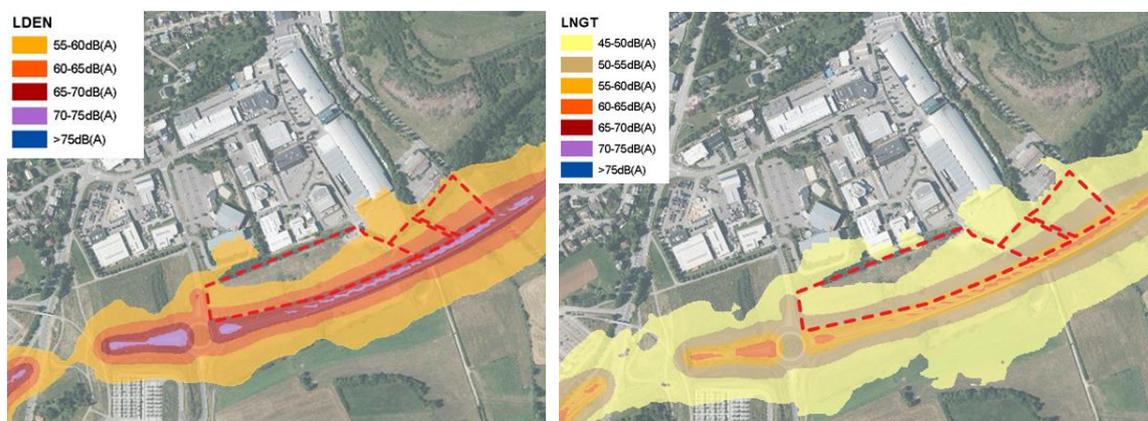


Figure 11 : Extrait de la zone inondable HQ-100 (probabilité moyenne) (Source : ACT – Geoportail.lu)

Une autorisation auprès de l'AGE est nécessaire. Celle-ci déterminera les détails des mesures à prendre.

3.3.5. 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.



Figures 12 et 13 : Zones de bruit – axes routiers (LDEN et LNGT) (Source : ACT – Geoportail.lu)

A cause de l'augmentation du volume de trafic, les localités de la commune sont affectées par des nuisances sonores élevées. Les deux extraits des cartes de bruit stratégiques ci-dessus représentent les émissions sonores autour de la route nationale 11.

Les seuils auxquels le bruit peut induire des répercussions sur la santé humaine sont de > 65 db(A) durant la journée et de 55 db(A) pendant la nuit.

4. EXPOSE DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Les fonds couverts par le présent PAP, d'une superficie de 427,39 ares sont inscrits en zone [COM] et [ECO-c1] et sont superposés d'une « zone soumise à un PAP-NQ », d'une « zone de servitude urbanisation na - non aedificandi », d'une « zone de servitude urbanisation CE – Cours d'eau » et une partie du PAP est situé en « zone inondable », au PAG de la commune de Junglinster. Les terrains couverts par le PAP sont également couverts par différents schémas directeurs : Jung-NQ-13a, c et d.

La partie couverte par le schéma directeur « Jung-NQ-13a » est située dans la zone **[COM]** du PAG et s'étend sur 315,54 ares. Elle comprend les parcelles cadastrées commune de Junglinster, section JB de Junglinster, numéros :

- 1627/9230, 1627/8540, appartenant à la Commune de Junglinster ;
- 1634/8548 (n°5), étant domaine de l'Etat ;
- 1633/8544 et 1634/8547, appartenant à la société Junglinster Retail Invest.

La partie couverte par le schéma directeur « Jung-NQ-13c » est située dans la zone **[ECO-c1]** du PAG et s'étend sur 41,80 ares. Elle est constituée de la parcelle cadastrée commune de Junglinster, section JB de Junglinster, numéros 1567/8595, appartenant à *Globus GmbH*.

La partie couverte par le schéma directeur « Jung-NQ-13d » est également située dans la zone **[ECO-c1]** du PAG et présente une superficie de 70,05 ares. Elle comprend les parcelles cadastrées commune de Junglinster, section JB de Junglinster, numéros :

- 1554/8221 et 1554/8589, appartenant à la Commune de Junglinster.

La zone PAP « nouveau quartier – Jung-NQ-13b » n'est pas comprise dans le présent PAP et pourra faire l'objet d'un projet à part.

Le projet, par sa nature, sa localisation et son envergure à vocation à marquer l'entrée de la ville depuis la voie de contournement.

Dans la zone « COM », le projet propose l'aménagement d'un nouveau complexe abritant de multiples fonctions, telles que commerces, services, hôtellerie, bureaux, activités de loisirs et sportives, crèche, professions libérales et autres.

Dans la zone « ECO-c1 », le projet propose l'aménagement d'un parking de surface et d'un immeuble destiné aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

La zone où est prévue le parking de surface pourra faire l'objet d'une modification ultérieure du PAP en vue de l'aménagement d'un bâtiment à niveaux pouvant par exemple accueillir des activités diverses ainsi que du parking sur niveaux.

Le PAP n'a pas pour vocation de développer de l'habitat. Seuls des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière pourront être admis.

La localité de Junglinster compte 3254 habitants (2018-source : <http://www.Junglinster.lu/>). La zone du PAP n'engendre donc pas directement d'accroissement significatif de cette population.

4.2. Aménagement des espaces publics

L'emplacement particulier du site, à l'extrémité sud de la zone d'activité « Laangwiss » et à proximité de la voie de contournement offre l'opportunité de boucler et de mettre en relation les différentes voiries existantes en proposant un tissu viaire complet, cohérent et fonctionnel.

4.2.1. Principe de mobilité

Suite aux résultats de l'analyse de la situation existante de la circulation dans la zone d'activité, des réflexions ont été menées afin d'apporter des solutions aux problématiques et enjeux mis en lumière.

Ces propositions ne se limitent pas à la zone du projet PAP, mais ont été élaborées de manière à induire une amélioration de la circulation et de la mobilité sur l'ensemble de la zone d'activité, le centre de Junglinster et ses alentours.

Plusieurs mesures de modification de la **hiérarchie du réseau routier** sont prises afin de délocaliser les flots de circulation envisagés et d'améliorer la gestion du trafic :

- Création de zones de chargement / livraison afin de réduire des problèmes de passage des voiries ;
- Changement de la **hiérarchie des routes** en direction du PAP et du commerce de matériaux existant dans la partie sud de la zone d'activité (trafic sortant et entrant) ;
- Modification du tracé de la « **rue Hiehl** » par la mise en place d'une rue à **sens unique** ainsi que d'une restriction de transit pour les véhicules à > 3,5 t ;
- Changement des **voies d'accès** et mise en **sens unique** (sauf pompiers) de la « Rue Emile Nilles ».

Le projet prévoit l'aménagement d'une nouvelle voie d'accès entre la « rue Emile Nilles » et la « Rue de la Gare », avec un accès à la « Rue Hiehl », afin de créer une liaison directe à la zone du PAP. Cette nouvelle voie participe également d'un concept plus global de mobilité et d'une meilleure structuration du réseau viaire dans la zone d'activité par l'aménagement d'un bouclage.



Figure 14 : Plan de principe de la nouvelle structure viaire (Source : BEST)

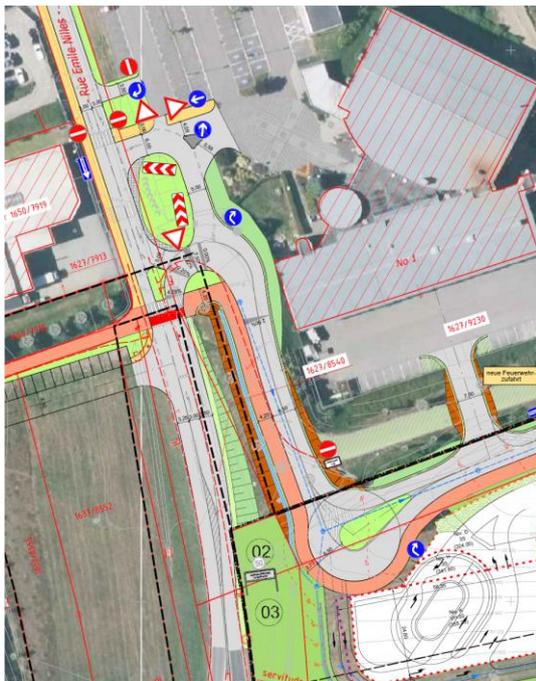


Figure 15 : Extrait de l'accès projetée à la « rue Emile Nilles » à l'Ouest de la zone de projet



Figure 16 : Extrait de l'accès projetée à la « rue de la gare » (C.R. 129) à l'Est de la zone de projet

4.2.2. Voiries de circulation motorisée

Une nouvelle voirie est aménagée dans le cadre du PAP entre la *rue « Emile Nilles »* à l'ouest et la *« rue de la Gare »* à l'est, avec une jonction avec la *« rue Hiehl »* au centre.

Le rond-point prévu à l'ouest du lot 1, à l'intersection de la nouvelle voirie avec la *rue Emile Nilles*, sera pourvu d'un accès direct vers le futur centre commercial.

Le rond-point aménagé à l'est du lot 1 a pour but d'améliorer la circulation générale de la zone d'activité. Celui-ci permettra également d'accéder aux parkings respectifs du magasin « Globus Baumarkt » et du nouveau centre commercial.

Un nouvel accès sera aussi aménagé depuis cette voie vers le site du Centre d'Incendie et de Secours de Junglinster. Celui-ci est aménagé et dimensionné en concertation avec les services d'incendie et de secours.

Un autre accès est également aménagé vers le garage « Weimerskirch Alfa Roméo / Fiat » existant.

L'ensemble de cette nouvelle voie permettra donc d'assurer une bonne desserte du site. Les *rues Emile Nilles* et *Hiehl* seront quant à elles en sens uniques afin de ne pas générer un trafic trop important sur celles-ci et de canaliser les flux de circulation sans surcharger les rues existantes.

4.2.3. Pistes cyclables et cheminements piétons

Un chemin dédié à la mobilité douce (vélos /piétons) sera aménagé le long de la nouvelle voie projetée, entre la *« rue Emile Nilles »* et la *« rue de la Gare »*. Il sera également connecté au sud à un chemin existant passant sous le viaduc de la voie de contournement. Un cheminement piéton est également aménagé afin d'assurer la liaison avec la *« rue Hiehl »*, qui deviendra alors un accès piéton important débouchant sur l'entrée principale du bâtiment du lot n°1.

La nouvelle organisation de la voirie permettra d'améliorer la mobilité douce.

4.2.4. Évacuation des eaux usées et pluviales

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

L'emplacement des canalisations eaux pluviales et eaux usées, des fossés ouverts et des rétentions peuvent être modifiés pour des raisons techniques ou architecturales.

a) Les eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des lots n° 1 seront évacuées dans des bassins de rétentions ouverts aménagés à proximité du viaduc, puis vers l'Ernz noire qui traverse le PAP.

Les eaux pluviales provenant des lots n° 5 seront évacuées vers un bassin de rétention enterré sur le lot, puis dans l'Ernz Noire.

Les eaux pluviales des nouvelles voiries seront principalement évacuées par des canalisations enterrées vers un bassin de rétention enterré situé à proximité du carrefour avec la *rue Hiehl*.

b) Les eaux usées

Les eaux usées provenant du projet seront évacuées via une nouvelle canalisation pour eaux usées vers le réseau existant.

4.2.5. Mesures écologiques

Les mesures d'atténuation imposés au sens de l'article 27 et une évaluation des écopoints conformément à l'article 63 de la loi concernant la Protection de la Nature et des ressources naturelles (dite loi « PN ») seront élaborées dans un dossier pour la demande d'autorisation concernant la conservation de la nature.

4.2.6. Cessions des terrains

Conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...) »

Le présent projet Le PAP prévoit la cession de 10507 m² (soit 24,58% du PAP) de terrains privés à la commune (domaine public communal).

Le présent projet prévoit que 831 m² (soit 1,94% du PAP) de terrains publics appartenant à la commune de Junglinster (domaine public communal) reste propriété de la commune.

L'ensemble des terrains privés cédés à la commune et des terrains appartenant déjà au domaine public communal représente donc 11338 m², soit 26,53% du PAP.

4.3. Secteur commercial – Lots n° 1, 2 et 3 [COM] / Jung-NQ-13a

Le projet a été développé en collaboration avec le bureau d'architecture *I-PLAN* de manière à assurer la planification d'un ensemble fonctionnel.



Figure 19 : Plan du PAP (Source : BEST)

4.3.1. Programmation

Le présent PAP prévoit l'aménagement d'un bâtiment principalement destiné à des commerces, mais pouvant également accueillir d'autres fonctions.

Ainsi le site accueillera un supermarché et de nombreux magasins et boutiques de toutes tailles.

Parmi les autres fonctions envisagées, le site pourra également accueillir des services (crèche, ...), de l'hôtellerie et de la restauration, des bureaux, des activités sportives et de loisirs (accrobranche, fitness, ...), et autres.

Enfin, le bâtiment sera complété par plusieurs niveaux de parkings destinés à répondre à la demande de stationnement liée à ces différentes activités.



Figure 20 : Volumétrie schématique du projet

Les lots n°2 et 3 sont aménagés en espace vert et en talus. Ils font office de zone tampon et offrent un recul entre l'accès vers la rue Emile Nilles depuis le rond-point de la voie de contournement et le lot n°1.

4.3.2. Accès

a. Accès carrossable

Le lot n°1 est accessible aux véhicules motorisés par les deux ronds-points situés à l'ouest et à l'est du lot.

Le « **rond-point ouest** » est accessible depuis la nouvelle voie de desserte et depuis la *rue « Emile Nilles »*. Il dessert le lot n°1 par deux embranchements :

- Un accès en sens unique depuis ce rond-point vers le lot n°1 dessert une voie privée sur l'arrière du bâtiment. Celle-ci permet à la fois l'accès au parking extérieur sur dalle (niveau « E ») ainsi qu'aux rampes d'accès vers les parkings des niveaux inférieurs, mais aussi l'accès aux véhicules de livraison, de secours, et aux transports collectifs.
- Une sortie en sens unique depuis le lot n°1 vers ce rond-point assure la sortie des véhicules depuis les différents niveaux de parking ainsi que depuis la voie privée via un passage sous le bâtiment.



Figure 21 : Schéma de principe d'entrée/sortie carrossable à l'ouest (Source : BEST)

Le **rond-point « est »** est accessible depuis la nouvelle voirie projetée. Il dessert le lot n°1 via deux embranchements ainsi que le parking du magasin « Globus Baumarkt » existant. Une entrée et une sortie depuis le lot n°1 y sont aménagées :

- Une entrée en sens unique permettant d'accéder au niveau « B » du parking du bâtiment, puis aux différents autres niveaux de parking via des rampes intérieurs.
- Une sortie en sens unique pour la voie privée intérieure du lot n°1, principalement pour les véhicules de secours, les transports collectifs et les camions de livraison.

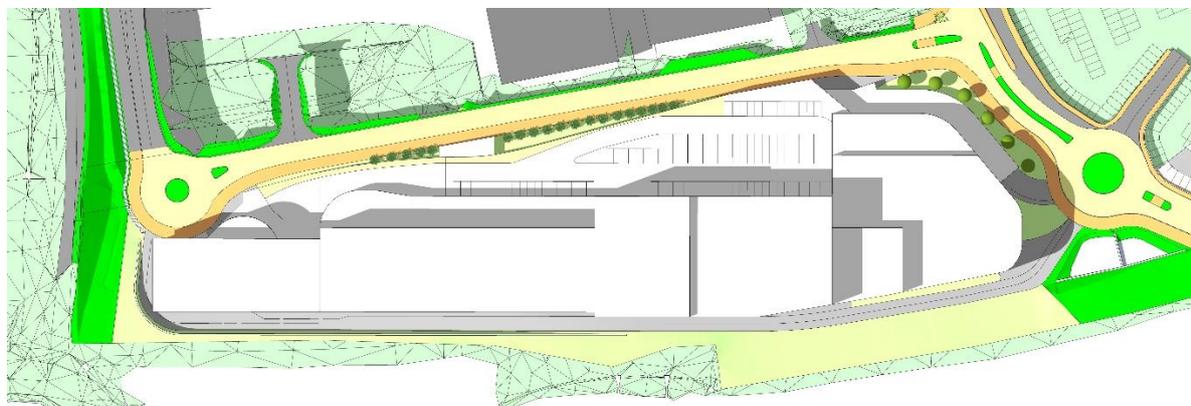


Figure 22 : Esquisse de l'élaboration du PAP – Lots n°1, 2 et 3 (Source : BEST)

b. Accès piétons et cyclables

Le principal accès dédié aux piétons est aménagé à proximité du carrefour entre la nouvelle voirie créée et la « *rue Hiehl* ». Un passage piéton protégé y est aménagé pour faciliter l'accès au bâtiment depuis la « *rue Hiehl* ». Une piste mixte cyclable/piétons est également aménagée tout le long du lot n°1 permettant ainsi un accès aisé à celui-ci.

L'entrée principale du bâtiment est aménagée de manière à offrir une façade ouverte, accueillante et de qualité, sans interférence avec les accès automobiles.



Figure 23 : Volumétrie schématique du projet.

En partie basse, au niveau de l'accès principal depuis la *rue Hiehl*, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ainsi qu'aux personnes à vélo est assurée depuis la piste mixte piétons/cyclistes vers le niveau vers le niveau « C » qui constitue l'entrée principale depuis l'espace public.

En partie haute, depuis le rond-point ouest et vers le niveau « E », un cheminement piéton accessible aux personnes à mobilité réduite sera également aménagé afin d'offrir une continuité des cheminements entre les espaces publics, les espaces extérieurs privés et les espaces intérieurs.

c. Accès des véhicules de secours

Le projet a été élaboré en concertation avec les services d'incendie et de secours.

L'accès des véhicules de secours se fera principalement par le rond-point ouest. Le bâtiment doit être conçu de manière à permettre aux véhicules de secours d'accéder à la dalle extérieure du niveau « E ». Les voies d'accès passant sous le bâtiment au niveau « E » doivent être calibrées en conséquence.

d. Accès des véhicules destinés à l'enlèvement des ordures

L'accès des camions destinés à l'enlèvement des ordures se fera par le rond-point ouest, puis par la voie privée qui débouchera sur le rond-point à l'est.

e. Accès livraisons

L'accès pour les véhicules de livraison se fera depuis le rond-point « ouest » par la voie privée aménagée sur l'arrière, et débouchant sur le rond-point est. Des quais de déchargement sont prévus à l'est sous le bâtiment, accessible par l'arrière de celui-ci.

f. Accès transports collectifs privés

Pour les transports collectifs privés (bus de groupes ou autres), l'accès se fera également par la voie privée sur l'arrière du bâtiment. Des emplacements de stationnement pour bus y sont prévus à cet effet.

4.3.3. Organisation du bâtiment

a. Accès

Les accès carrossables vers le lot n°1 et vers le bâtiment seront aménagés de manière à limiter au maximum les perturbations de la circulation sur l'espace public. Les dispositifs de type barrière de contrôle de passage, en particulier pour les entrées, seront disposés de manière à être suffisamment éloignés des ronds-points et en nombre suffisant pour ne pas occasionner de files d'attentes pouvant perturber la circulation.

Les accès piétons vers le bâtiment devront être facilement identifiables et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Une attention particulière sera portée au traitement des aménagements de ces entrées, tant au niveau des aménagements des sols que des façades.

L'entrée principale depuis le carrefour de la nouvelle voie projetée et de la « *rue Hiehl* » devra être ouverte et attrayante, et ne devra pas être perturbée fonctionnellement ou visuellement par l'accès carrossable aux parkings. Un cheminement continu et de qualité, sans croisement avec les accès carrossables sera ainsi assuré depuis l'espace public jusqu'au cœur du bâtiment.

L'entrée du bâtiment depuis le parking extérieur sur dalle (niveau « E ») devra elle aussi être facilement identifiable. Là encore un cheminement piéton accessible aux personnes à mobilité réduites continu et de qualité sera assuré depuis l'espace public (rond-point ouest) jusqu'à l'entrée du bâtiment. Les croisements avec les véhicules circulant sur ou vers ce parking seront limités et sécurisés.

Les quais de livraison seront aménagés sous le bâtiment, de manière à limiter leur impact visuel et celui des camions depuis l'extérieur.

L'enlèvement des ordures se fera par la voie privée à l'arrière du bâtiment. Les locaux de stockage des ordures en vue de leur enlèvement seront aménagés de ce côté avec un accès direct ou un cheminement spécifique permettant la sortie des conteneurs les jours de collecte.

b. Stationnement

Les places de stationnement nécessaires aux différentes fonctions du bâtiment conformément au PAG seront aménagées sur le parking extérieur sur dalle (niveau « E »), ainsi que dans les niveaux inférieurs

et souterrains. En cas de besoin et si les places aménagées sur le lot n°1 ne suffisent pas, une partie de ces places peut également être aménagée sur un autre terrain situé dans un rayon de 350 mètres autour de la zone de projet du lot n°1.

c. Flexibilité et durabilité dans la conception du bâtiment

Le bâtiment du lot n°1 va intégrer une pluralité de fonctions (grande surface, galerie marchande, commerces, services, hôtellerie, loisirs, ...)

L'organisation interne et la distribution des différents espaces seront conçues de manière à assurer la pérennité fonctionnelle du bâtiment, et ainsi faciliter les éventuels changements de fonctions et de destination des locaux dans le temps. La modularité des espaces sera donc privilégiée afin de pouvoir les adapter à d'éventuelles évolutions des besoins.

4.3.4. Esthétique du bâtiment

a. Volumétrie

La volumétrie générale du bâtiment est conçue de manière à la fois à refléter la pluralité des fonctions mais aussi à lui conférer une échelle à la mesure de son environnement. Le bâtiment est donc divisé en plusieurs volumes différenciés par des retraits, des avancées, des changements de matériaux ou de niveaux afin de lui conférer une échelle urbaine, tout en conservant une cohérence d'ensemble.



Figure 24 : Volumétrie schématique du projet.

Le nombre de niveaux et la hauteur des différentes parties du bâtiment sont fixés dans la partie graphique du présent PAP. D'une manière générale les hauteurs des différentes parties du bâtiment sont plus importantes sur la partie ouest, offrant ainsi des volumes à l'échelle de l'entrée de ville depuis le rond-point de la voie de contournement, et vont en descendant vers l'est et vers la nouvelle rue, suivant ainsi la topographie du terrain. On retrouve ainsi au niveau des cheminements et des accès piétons une échelle humaine agrémentée d'aménagements paysagers.

Le bâtiment sera couvert de toitures plates. A l'exception des espaces accessibles au public (parking, chemin, terrasse, aires de loisir), les toitures seront végétalisées.

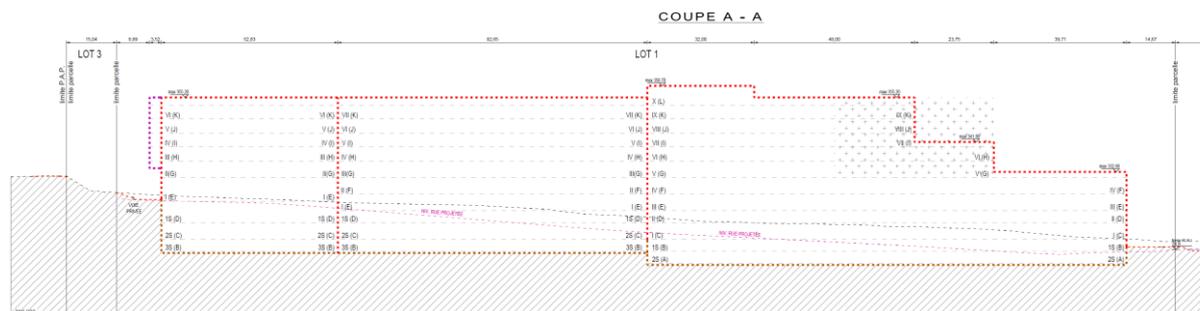


Figure 25 : Coupes sur le bâtiment du lot n° 1 (Source : BEST)

b. Façades

Les façades des parkings aménagés dans les niveaux visibles depuis l'extérieur (niveaux semi-enterrés ou niveaux intermédiaires) seront traitées de manière ouverte avec une certaine transparence vers et depuis l'extérieur, en particulier pour les façades donnant sur la nouvelle voie aménagée et la piste mixte cyclable/piétons. Un bardage ajouré sera utilisé conférant ainsi une unité et une continuité à ces façades tout en assurant une certaine transparence.

Les espaces contenant des commerces ou autres activités au niveau des circulations piétonnes publiques ou privées seront largement vitrés pour de renforcer le dynamisme et l'attractivité des lieux.



Figure 26 : Volumétrie schématique du projet.

Les locaux destinés à l'accueil du public et les locaux professionnels situés dans les étages seront également largement vitrés. Le bâtiment sera ainsi ouvert sur son environnement proche et lointain.

Lorsqu'un même matériau est utilisé sur une large surface opaque, un rythme vertical ou horizontal sera créé par sa mise en œuvre (joints, creux, ouvertures, ...) afin de proposer un rythme de façade et un projet à échelle humaine.

Un même soin sera apporté aux différentes façades, avant, arrière, et latérales. Tout comme la façade avant, la façade arrière et les façades latérales font également office de « vitrine », en particulier depuis la voie de contournement et seront donc traitées de manière très ouvertes et rythmées. Elles offriront ainsi l'image d'une nouvelle entrée de ville moderne, dynamique et attractive pour la commune.



Figure 27 : Volumétrie schématique du projet depuis le rond-point de la voie de contournement – Une entrée de ville recomposée.

4.3.5. Aménagements extérieurs

Le PAP est situé en bordure de la commune et marque la limite avec les espaces naturels situés au sud, au-delà de la voie de contournement.

Une servitude « non aedificandi » fixée dans le PAG de la commune interdit toute construction dans une bande de terrain le long de la voie de contournement, au sud. Dans le cadre du présent PAP, ces espaces seront majoritairement aménagés en espaces verts, avec entre-autre l'implantation d'un bassin de rétention pour eaux pluviales à l'est du lot n°1. Des espaces verts seront également aménagés à l'ouest, à proximité du rond-point de la voie de contournement et le long de la rue *Emile Nilles*. Le PAP ménage ainsi une transition naturelle vers le sud et l'ouest.

Au nord et au nord-est le bâtiment du lot n°1 s'intègre dans un contexte plus urbain. Une bande végétalisée sera aménagée le long du bâtiment afin de lui créer un socle végétal et de proposer un accompagnement végétalisé le long de la voie mixte cyclable/piétons. Cette bande verte sera en partie composée de haies et de buissons qui lui donneront un volume adapté à l'échelle du bâtiment.

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

4.3.6. Degré d'utilisation du sol

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la partie de la zone de projet des lots n°1, 2 et 3 situés dans la « zone commerciale » sont fixés comme suit :

Jung-NQ-13a		COM	
COS	0,50	CUS	1,55
	-		-
CSS	0,90	DL	0
			-

Compte tenu du projet d'aménagement particulier, les surfaces se répartissent en comme suit :

Lot	Terrain à bâtir net	nombre de logement		Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée	
		min	max	min	max	min	max	min	max
1	23409 m ²	/	0 u.	48908	m ²	12153	m ²	19250	m ²
2	224 m ²	/	0 u.	0	m ²	0	m ²	0	m ²
3	673 m ²	/	0 u.	0	m ²	0	m ²	0	m ²
Total	24306 m²	0	0 u.	0	48908 m²	0	12153 m²	19250	m²
Coefficients résultant du PAP		DL	0,00 / 0,00 u.	CUS	0,000 / 1,55	COS	0,000 / 0,50	CSS	0,79

4.3.7. Déblais/remblais

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

4.3.8. Zone inondable

Les lots n° 1, 2 et 3 (zone [COM]) ne sont pas concernés par la zone inondable.

4.4. Secteur d'activité économique – Lot n° 4 [ECO-c1] / Jung-NQ-13c

Le projet du lot n°4 a été développé en concertation avec L'entreprise GLOBUS BAUMARKT qui exploite le commerce et le parking situés au nord et qui est propriétaire du terrain en question.

Cette zone est en partie superposée d'une zone de servitude « urbanisation - CE – Cours d'eau » et d'une zone de servitude « urbanisation – na – non aedificandi ».

Elle est également en partie comprise dans une zone inondable au PAG de la Commune de Junglinster.

4.4.1. Programmation

Le lot n°4 est dans un premier temps destiné à accueillir un parking extérieur de surface. Celui-ci permettra d'augmenter l'offre de stationnement du magasin existant (Globus Baumarkt).

Dans un second temps un bâtiment pourra y être aménagé, sous réserve d'une modification du présent PAP. L'affectation prévue sera définie dans le cadre de cette future modification.

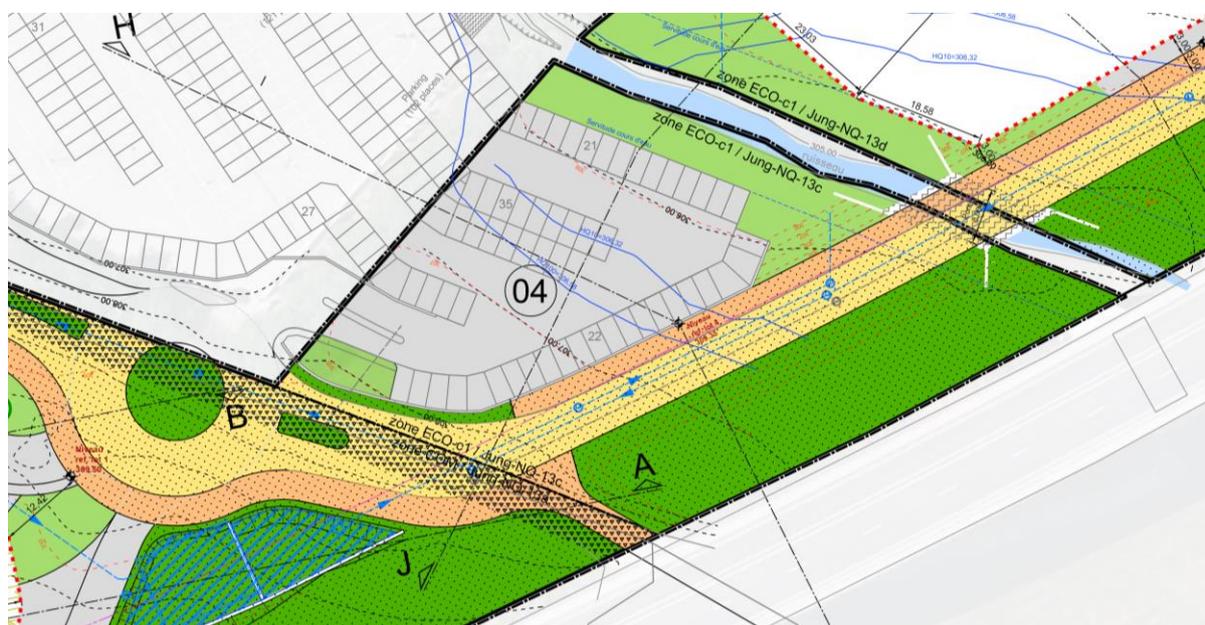


Figure 28 : esquisse de l'élaboration du PAP (Source : BEST)

4.4.2. Accès au parking

Dans le cadre de la réorganisation de la voirie sur ce secteur et de l'aménagement d'un nouveau rond-point à proximité dans le cadre du présent PAP, un accès est prévu depuis ce nouveau rond-point vers le parking du « Globus Baumarkt ». Ce parking sera restructuré en conséquence, en dehors du cadre du présent PAP.

Ce nouvel accès desservira à la fois le parking existant réaménagé, mais également le parking créé sur le lot n°4 dans le prolongement et en complément du parking existant.

Dans l'hypothèse d'une modification du PAP en vue de l'implantation d'une construction sur ce lot, un accès piéton et/ou carrossable est possible depuis la nouvelle voie créée au sud dans le cadre du PAP. Cet accès se ferait à une altitude équivalant à environ un niveau au-dessus du parking.

4.4.3. Stationnement

Dans le cadre du présent PAP, la partie du parking comprise dans le lot n°4 et aménagée en surface représente environ 65 places de stationnement.

Les places de stationnement seront réalisées en matériaux perméables.

4.4.4. Degré d'utilisation du sol

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la partie de la zone de projet du lot n°4 situé dans la « zone d'activités économiques communale type 1 » sont fixés comme suit :

Jung-NQ-13c		ECO-c1	
COS	0,80	CUS	1,40
	-		-
CSS	0,90	DL	0
			-

Compte tenu du projet d'aménagement particulier, les surfaces se répartissent en comme suit :

Lot	Terrain à bâtir net	nombre de logement	Surface construite brute	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée
4	2151 m ²	min / max / / 0 u.	max 0 m ²	max 0 m ²	max 1700 m ²
Total	2151 m ²	0 / 0 u.	0 / 0 m ²	0 / 0 m ²	1700 m ²
Coefficients résultant du PAP		DL 0,00 / 0,00 u.	CUS 0,000 / 0,00	COS 0,000 / 0,00	CSS 0,79

Ces surfaces pourront être modifiées via une modification du PAP en vue d'implanter un bâtiment sur ce lot.

4.4.5. Déblais/remblais

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

4.4.6. Servitude « urbanisation – CE – Cours d'eau »

L'implantation du parking sur le lot n°4 respecte une servitude de 5,00 mètres à partir de la crête de la berge de l'Ernz noire correspondant à celle figurant dans le PAG de la Commune de Junglinster et sur laquelle toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés.

4.4.7. Zone inondable

Le lot n° 4 (zone [ECO-c1]) est concerné par la zone inondable de l'Ernz noire, tel que figurant dans le PAG de la Commune de Junglinster.

Les mesures retenues dans le cadre du PAP concernant la zone inondable l'ont été en accord avec l'Administration de la gestion des Eaux. Le parking sera implanté au plus proche du terrain naturel avec un minimum de travaux de remblais/déblais afin de permettre au cours d'eau de déborder sur le parking en cas de crue de l'Ernz noire.

4.5. Secteur d'activité économique – Lot n° 5 [ECO-c1] / Jung-NQ-13d

Cette zone est en partie superposée d'une zone de servitude « urbanisation - CE – Cours d'eau » et d'une zone de servitude « urbanisation – na – non aedificandi ».

Elle est également en partie comprise dans une zone inondable au PAG de la Commune de Junglinster.

4.5.1. Programmation

Le lot n°5 est destiné à accueillir un bâtiment principalement destiné à des activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros et/ou de détail, de transport ou de logistique, ainsi que des équipements collectifs. Il pourra également accueillir des activités de services commerciaux ou artisanaux, des établissements de restauration (en relation directe avec les besoins de la zone), des espaces de stockage de marchandises ou de matériaux, et des parkings.



Figure 30 : esquisse de l'élaboration du PAP (Source : BEST)

4.5.2. Accès

Une piste mixte piétons/cycles est aménagée au sud du lot n°5 permettant ainsi un accès aisé à celui-ci. Le bâtiment étant situé à l'angle du carrefour entre la rue de la gare (C.R. 129) et la nouvelle voie créée, la ou les entrée(s) piétonne(s) pourront se faire sur l'un ou l'autre côté. Elles seront aménagées de manière à offrir une façade ouverte et accueillante, sans interférence avec les accès automobiles.

Le lot n°5 sera accessible aux véhicules motorisés par la nouvelle voirie créée au sud.

Les locaux destinés à l'accueil du public et les locaux professionnels situés dans les étages seront si possibles, en fonction des activités, largement vitrés. Le bâtiment sera ainsi ouvert sur son environnement proche et lointain.

Lorsqu'un même matériau est utilisé sur grande largeur, un rythme vertical ou horizontal devra être créé par sa mise en œuvre (joints, creux, ouvertures, ...) afin de proposer un rythme de façade et une échelle humaine.

Au vu de la configuration du terrain, il apparaît que toutes les façades seront visibles. Le présent PAP propose ainsi qu'elles soient toutes traitées avec un grand soin architectural.

Le bâtiment sera couvert d'une toiture plate végétalisée.

4.5.5. Aménagements extérieurs

Les travaux de terrassement sur les terrains situés en contrebas à l'ouest du bâtiment seront limités au minimum nécessaire afin de conserver un lit d'expansion pour la rivière en cas de crue.

Seules les plantations d'essences indigènes sont admises.

4.5.6. Degré d'utilisation du sol

Les coefficients du degré d'utilisation du sol admis dans la partie de la zone de projet du lot n°5 situé dans la « zone d'activités économiques communale type 1 » sont fixés comme suit :

Jung-NQ-13d		ECO-c1	
COS	0,80 -	CUS	1,40 -
CSS	0,90	DL	0 -

Compte tenu du projet d'aménagement particulier, les surfaces se répartissent en comme suit :

Lot	Terrain à bâtir net	nombre de logement	Surface construite brute	Surface d'emprise au sol	Surface de sol scellée
5	4944 m ²	min / max 0 / 0 u.	max 9807 m ²	max 3800 m ²	max 4000 m ²
Total	4944 m²	0 / 0 u.	0 / 9807 m²	0 / 3800 m²	4000 m²
Coefficients résultant du PAP		DL 0,00 / 0,00 u.	CUS 0,000 / 1,40	COS 0,000 / 0,77	CSS 0,81

4.5.7. Déblais/remblais

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

4.5.8. Zone inondable

Le lot n° 5 (zone [ECO-c1]) est concerné par la zone inondable de l'Ernz noire, tel que figurant dans le PAG de la Commune de Junglinster.

Les mesures retenues dans le cadre du PAP concernant la zone inondable l'ont été en accord avec l'Administration de la gestion des Eaux. Le niveau de toute pièce destinée au séjour prolongé de personnes doit se situer à au moins 0,50 m au-dessus du niveau de la crue de référence HQ10.

Les sous-sols ne sont pas admis.

Le niveau semi-enterré sera principalement destiné à accueillir du stationnement, ainsi qu'éventuellement des caves ou autres locaux techniques ou de stockage.

Ce niveau devra être ouvert dans la mesure du possible afin de faciliter l'écoulement et l'évacuation de l'eau en cas de forte crue.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTÉRISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	TOTAL PAP
Surface privée :	314,01 ares (73,47%)
Surface public :	113,38 ares (26,53%)
dont :	
- Terrain public restant public	8,31 ares (1,94%)
- Terrain privé devenant public	105,07 ares (24,58%)
Surface totale	427,39 ares (100,00%)
PARCELLAIRE PRIVE	
Total parcelles	5
Total logements	0
Logements par hectare	0 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 TERRA G.O S.à.r.l ;
- Etude de mobilité ;
- Plan de voirie ;
- Accord de principe CGDIS ;
- Vues axonométriques ;
- Plan d'aménagement particulier (plan n°181013-1/01a) ;
- Coupes (plan n°181013-1/02a) ;
- Levé topographique avec prises de photos (plan n°181013-1/03).

Senningerberg, le 15 juillet 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

P. LHUILLIER

M. URBING

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol :										Zone commerciale [COM] Jung-NQ-13a					
Dégrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée															
Coefficients du PAG	DL	min -	/	max 0	CUS	min -	/	max 1,55	COS	min /	max 0,5	CSS	max 0,9		
Surface du terrain brut		3,1554 ha													
Fiche 1 : Conformité du PAP par rapport au PAG															
Lot	Terrain à bâtir net	nombre de logement		Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée							
		min	/	max	min	/	max	min	/	max	max				
1	23409 m ²	/		-	/		48908 m ²	/		12153 m ²	19250 m ²				
2	224 m ²	/		-	/		-	/		-	-				
3	673 m ²	/		-	/		-	/		-	-				
Total	24306 m²	/		0	/		48908 m²	/		12153 m²	19250 m²				
Coefficients résultant du PAP		DL	min -	/	max 0,00	CUS	min 0,00	/	max 1,55	COS	min 0,00	/	max 0,50	CSS	max 0,79

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol :										Zone d'activité économique communale type 1 [ECO-c1] Jung-NQ-13c					
Dégrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée															
Coefficients du PAG	DL	min -	/	max 0	CUS	min -	/	max 1,4	COS	min -	/	max 0,8	CSS	max 0,9	
Surface du terrain brut		0,4180 ha													
Fiche 1 : Conformité du PAP par rapport au PAG															
Lot	Terrain à bâtir net	nombre de logement		Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée							
		min	/	max	min	/	max	min	/	max	max				
4	2151 m ²	/		-	/		0	/		0	1700 m ²				
Total	2151 m²	/		0	/		0	/		0	1700 m²				
Coefficients résultant du PAP		DL	min -	/	max 0,00	CUS	min 0,00	/	max 0,00	COS	min -	/	max 0,00	CSS	max 0,79

Dénomination de la zone couverte par une même degré d'utilisation du sol :										Zone d'activité économique communale type 1 [ECO-c1] Jung-NQ-13d					
Dégrés d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée															
Coefficients du PAG	DL	min -	/	max 0	CUS	min -	/	max 1,4	COS	min -	/	max 0,8	CSS	max 0,9	
Surface du terrain brut		0,7005 ha													
Fiche 1 : Conformité du PAP par rapport au PAG															
Lot	Surface à bâtir net	nombre de logement		Surface construite brute		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée							
		min	/	max	min	/	max	min	/	max	max				
5	4944 m ²	/		-	/		9807 m ²	/		3800 m ²	4000 m ²				
Total	4944 m²	/		0	/		9807 m²	/		3800 m²	4000 m²				
Coefficients résultant du PAP		DL	min -	/	max 0,00	CUS	min 0,00	/	max 1,40	COS	min -	/	max 0,77	CSS	max 0,81

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

Projet initié par élaboré par	Commune de JUNGLINSTER	N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	
	B.E.S.T. Ingénieurs-conseils		

Situation géographique	Organisation territoriale
Commune Localité Lieu-dit	CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation
JUNGLINSTER JUNGLINSTER "Laangwiss"	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Centre d'intervention, Police, Croix-Rouge, centre culturel, centre sportif, maison de retraite, maison des jeunes, crèches, foyer d'ejour, écoles, église, Mairie,...

Données structurantes du PAG	Servitudes découlant d'autres dispositions légales
N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)	<u>Environnement</u> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de bruit Voirie nationale (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) Sites et Monuments Inventaire suppl. Monument national Zone SEVESO Autres
27C/017/2017 ECO-c1 (Jung-NQ-13c) ECO-c1 (Jung-NQ-13d)	 70 m <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Pour les zones Jung-NQ-07c/d	
minimum maximum	
COS	0.8
CUS	1.4
CSS	0.9
DL	0
Emplacements de stationnement	Voir PAG

Terrain			
Surface brute	1.1185 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	0.7095 ha	63.43 %	Taux de cession
			0.4090 ha 36.57 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.1276 ha
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.0476 ha
Surface destinée au stationnement public			0.0000 ha
Surface destinée à l'espace vert public			0.2338 ha
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.4090 ha
Scellement maximal du sol (terrain net)	0.5700 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots
	80.338 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
			2 35.48 a.

Constructions	minimum maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute	9807 m ²	Nombre de logements de type:
Emprise au sol	3800 m ²	unifamilial
Nombre de logements	-	bifamilial
Densité de logements / hectare brut	- u./ha	collectif (>2 log/bât.)
Personnes estimées / logement	-	Surf./ nbre de log. à coût modéré
Nombre d'habitants	-	
Surface de vente maximale	9800 m ²	Surface brute de bureaux maximale
		9800 m ²

Axe(s) de desserte	Emplacements de stationnement
Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	activités habitat
Route Nationale	publics
Chemin Repris	privés (min.)
Chemin communal	privés (max.)
	total (max.)
	400
	400

Offre de transports en commun	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	400 m
Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	8000 m
Infrastructures techniques	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	130 m
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	215 m
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²
Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 m ²

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

Projet initié par élaboré par	Commune de JUNGLINSTER	N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre Date d'approbation ministérielle	_____
	B.E.S.T. Ingénieurs-conseils		_____
	_____		_____

Situation géographique	Organisation territoriale
Commune Localité Lieu-dit	CDA Commune prioritaire pour le développement de l'habitat Espace prioritaire d'urbanisation
JUNGLINSTER JUNGLINSTER "Laangwiss"	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	Centre d'intervention, Police, Croix-Rouge, centre culturel, centre sportif, maison de retraite, maison des jeunes, crèches, foyer d'ejour, écoles, église, Mairie,...

Données structurantes du PAG	Servitudes découlant d'autres dispositions légales
N° de référence du PAG Zone(s) concernée(s)	<u>Environnement</u> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire Présence de biotope(s) Zone de bruit Voirie nationale (permission de voirie) Gestion de l'Eau (zones inondables) <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. Monument national <u>Zone SEVESO</u> <u>Autres</u>
27C/017/2017 COM (Jung-NQ-13a)	_____ 70 m <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
Pour la zone Jung-NQ-07a	
minimum maximum	
COS	0.5
CUS	1.55
CSS	0.9
DL	0
Emplacements de stationnement	Voir PAG

Terrain			
Surface brute	3.1554 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	2.4306 ha	77.03 %	Taux de cession
			0.6416 ha 20.33 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0.3272 ha
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.1752 ha
Surface destinée au stationnement public			0.0000 ha
Surface destinée à l'espace vert public			0.2223 ha
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0.0000 ha
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0.7247 ha
Scellement maximal du sol (terrain net)	1.9250 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots
	79.199 %		3
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
			81.02 a.

Constructions	minimum maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)
Surface constructible brute	48908 m ²	Nombre de logements de type: minimum maximum
Emprise au sol	12153 m ²	unifamilial
Nombre de logements	-	bifamilial
Densité de logements / hectare brut	- u./ha	collectif (>2 log/bât.)
Personnes estimées / logement	-	Surf./ nbre de log. à coût modéré
Nombre d'habitants	-	
Surface de vente maximale	40000 m ²	Surface brute de bureaux maximale
		8000 m ²

Axe(s) de desserte	Emplacements de stationnement
Charge de trafic (si disponible et selon prévision P&CH)	activités habitat
Route Nationale	publics
Chemin Repris	privés (min.)
Chemin communal	privés (max.)
	total (max.)
	1000 0 1000

Offre de transports en commun	
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	400 m
Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)	8000 m
Infrastructures techniques	
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	200 m
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	800 m
Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	420 m ²
Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	400 m ²