



Notre réf.: 27C/028/2024, PAP QE 19794/27C

Dossier suivi par : Thomas DOS SANTOS
Téléphone : 247-74631
E-mail : thomas.dosSantos@mai.etat.lu

Luxembourg, le 17 avril 2024

AVIS

Conformément à l'article 11 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, la commission d'aménagement, ci-après dénommée « *la commission* », dans sa séance du 6 mars 2024, à laquelle assistaient les membres Messieurs Frank Goeders, Fabio Ottaviani, Flavio Amado, Yves Delcourt et Madame Myriam Bentz, a émis à l'unanimité des voix le présent avis au sujet du projet de modification ponctuelle des parties écrite et graphique du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Junglinster concernant des fonds situés à Rodenbourg, au lieu-dit « *in der Schleid* », présenté par le collège des bourgmestre et échevins de la commune précitée et élaboré par Zimplan S.à r.l. Les représentant-expert Pit Steinmetz assistait avec voix consultative à la séance.

La présente modification ponctuelle de la **partie graphique** du PAG vise :

- le **reclassement** de la parcelle cadastrale n° 56/1554, actuellement classée en « *zone agricole* » [AGR], en « *zone d'habitation 1* » [HAB-1] ;
- la **superposition** de ladite parcelle cadastrale ainsi que l'entièreté de la parcelle cadastrale n° 55/688 et une partie des parcelles cadastrales n^{os} 56/1550, 56/1551, 56/1552, 56/1553, 256/1555 et 256/1556 d'une « *zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier* » » [PAP NQ].

La présente modification ponctuelle de la **partie écrite** du PAG vise :

- l'**ajout** d'un 2^e type d'une « *zone de servitude « urbanisation – intégration paysagère 80* » » [IP 80] à l'« *Art. 20 Zones de servitude « urbanisation* » ».

La modification est sollicitée en vue d'agrandir la zone d'habitation dans le sud de la localité de Rodenbourg.





Réf.: 27C/028/2024, PAP QE 19794/27C

D'un point de vue de l'aménagement du territoire, les deux premiers objectifs du PDAT concernent directement les PAG des communes. Ils visent à :

- concentrer le développement aux endroits les plus appropriés et
- réduire l'artificialisation du sol.

En ce qui concerne le premier objectif, qui contribue à la réduction des effets négatifs de l'évolution territoriale tendancielle et de favoriser une meilleure répartition des activités humaines sur le territoire ainsi qu'un regroupement des flux de trafic, le PDAT met en place une armature urbaine qui concentre le développement sur les localités définies comme CDA.

En ce qui concerne le développement territorial au sein d'une commune, la commission encourage les responsables communaux à mettre en œuvre un développement prioritaire des surfaces à l'intérieur des structures urbaines existantes à proximité de l'offre en transports en commun (Annexe 1) et des équipements (Annexe 2), ceci en proposant des formes d'habitat moins consommatrices d'espace et en préservant, restaurant et améliorant la trame écologique et paysagère inter- et intra-urbaine.

Le potentiel de développement du projet de PAG, tel que renseigné sur la fiche de présentation du projet de PAG, indique 19.81 ha de surface brute dans les quartiers existants (QE) et un potentiel de 55.94 ha dans les nouveaux quartiers (NQ) pour l'ensemble de la commune. Pour la localité de Rodembourg la fiche de présentation du projet de PAG, indique 0.91 ha de surface brute dans les quartiers existants (QE) et un potentiel de 5.19 ha dans les nouveaux quartiers (NQ).

Or, les seuils théoriques maximaux d'artificialisation du sol pour l'ensemble de la commune, dont le respect s'impose pour atteindre l'objectif de réduction de l'artificialisation du sol du PDAT, limite l'artificialisation sur le territoire de la commune de Junglinster à 30,2 ha à l'horizon 2035. Ce potentiel de développement devrait être concentré sur la localité principale de la commune, désignée comme CDA par le PDAT, qui dispose d'une excellente accessibilité (Annexe 1) et de la meilleure centralité des localités de la commune (Annexe 2). En effet, un développement trop important des localités secondaires risque d'aller à l'encontre du renforcement des masses critiques nécessaires au maintien voire au développement des commerces et services de proximités des localités principales et de conduire à :

- un développement diffus à impact paysager et environnemental négatif,
- à une augmentation de déplacements individuels motorisés et
- à la perte du caractère rural des localités concernées.



Réf.: 27C/028/2024, PAP QE 19794/27C

Par conséquent, il est indiqué d'apprécier le potentiel mobilisable existant d'ores et déjà à l'intérieur du périmètre avant de procéder à des extensions du périmètre. Pour identifier ceux-ci, les responsables communaux peuvent recourir à l'outil RAUM+ mise à disposition par le MINLOGAT.

Pour respecter l'objectif de la réduction de l'artificialisation du sol du PDAT, il importe de relever que les surfaces destinées à être urbanisées dépassant l'objectif des 30,2 ha artificialisés jusqu'en 2035 ne devraient pas être artificialisées et que toute nouvelle extension devrait aller de pair avec un reclassement en zone verte.

En ce qui concerne le mode et degré d'utilisation du sol, tel que prévu par le projet en question, la commission tient à formuler les observations suivantes :

De prime abord, il s'avère être opportun d'intégrer la parcelle cadastrale n° 264/1596 dans le PAP NQ, ceci pour des raisons de cohérence.

De plus, il y a lieu de constater une incohérence entre la zone de PAP NQ et le projet tel que représenté sur l'esquisse.

Le rapport entre la densité de logement [DL] et le coefficient d'utilisation du sol [CUS] n'est pas cohérents.

Suite au présent avis, la commission d'aménagement prie l'autorité communale de transmettre une version coordonnée en double exemplaire des parties graphique et écrite impactées par la présente modification lors du renvoi du dossier pour approbation.

Le Président de la
commission d'aménagement



Frank Goeders