

Commanditaire

Association Momentanée Am Brill Junglinster

14, rue de la Gare

L – 7535 Mersch

Tél : +352 32 75 76

Mail : info@na-cf.lu

Internet : www.arend-fischbach.lu

Lionstone Partners

101, route de Diekirch

L – 7220 Walferdange

Tél : +352 26 33 09 30

Mail : team@lionstone.lu

Internet : www.lionstone.lu



YouBuild. Junglinster S.A.

23, rue du Dix Octobre

L – 7243 Bereldange

Tél : +352 27 72 00

Mail : info@youbuild.lu

Internet : www.youbuild.lu



Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

4, rue Albert Simon

L-5315 Contern

Tél : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20190223-LP et 20191409-LP**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Céline La Monica	06/2021
rapport vérifié par	Henning Nieboer	09/2021

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Version initiale	29.07.2021
B	Entrée en procédure	01.10.2021
C	Propositions de modifications suit à l’avis de la Cellule d’Évaluation du 23 décembre 2021, Réf. 19220/27C et à l’enquête publique	12.08.2022
D	Cession à 25 %	25.04.2023
E	Version vote CC	
F	Adaptations selon les suites du vote CC	28.10.2024

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l’aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE.....	6
1.1 LOCALISATION DU PROJET	6
1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP.....	6
1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE	6
2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR.....	7
2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	7
2.2 SCHEMA DIRECTEUR.....	7
3. PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE	8
3.1 CONTEXTE ENVIRONNANT	8
3.2 EXPOSE DES MOTIFS.....	9
4. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	11
4.1 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN	11
4.2 CONCEPT DE MOBILITE.....	12
4.3 CONCEPT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL	15
4.4 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT	19
4.5 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE	20
5. CONFORMITE DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER.....	22
5.1 SCHÉMA DIRECTEUR JL-05-SD « AM BRILL »	22
5.2 MODE D'UTILISATION DU SOL.....	24
5.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL	24
6. ILLUSTRATIONS DU PROJET.....	25
6.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP	25
6.2 REPRESENTATIONS AXONOMETRIQUES	28
7. FICHE DE SYNTHESE	29
8. TABLEAU RECAPITULATIF.....	30
9. LISTE DES FIGURES.....	32



1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

1.2 DELIMITATION DU PERIMETRE ET SITUATION FONCIERE INITIALE DU PAP

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.



2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET SCHEMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

2.2 SCHEMA DIRECTEUR

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.



3. PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE

(RGD Art. 2.4 d)

3.1 CONTEXTE ENVIRONNANT

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est complété par le point 3.1.4 ci-dessous, relatif au chêne à conserver.

3.1.1 ARRETS DES TRANSPORTS EN COMMUN

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

3.1.2 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

3.1.3 TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

3.1.4 ELEMENTS NATURELS ET PAYSAGERS

Le site est ponctuellement occupé par des arbustes d'essences indigènes, des arbres non remarquables et un arbre remarquable de type chêne.

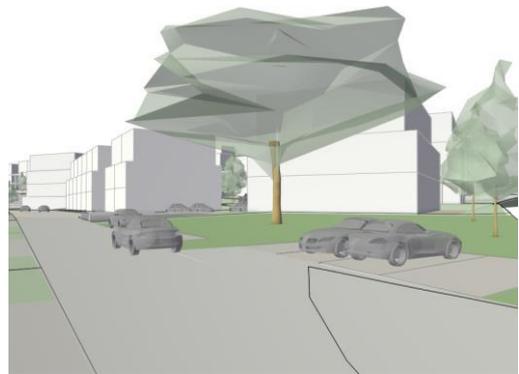
La présente modification vise à conserver ce dernier, qui est traité dans l'espace public comme entrée significative du quartier par la rue de la Mairie.

Figure 1 : visualisation du concept urbanistique et paysager





Source : Luxplan SA



3.2 EXPOSE DES MOTIFS

3.2.1 LE DEVELOPPEMENT D'UN NOUVEAU QUARTIER D'HABITATION

Le présent projet de PAP répond à un double objectif :

- densifier le centre de la localité de Junglinster en apportant une mixité de logements,
- apporter une centralité à caractère vert qui peut prendre place avec la topographie naturelle exigeante.

Figure 2 : visualisation du concept urbanistique et paysager



Esquisse de la programmation urbaine

Source : Luxplan SA, octobre 2024



Esquisse du concept vert

3.2.2 PROGRAMMATION URBAINE

Les fonds couverts par le présent PAP abritent actuellement quelques constructions existantes, non protégées par le patrimoine national ou communal. Il s'agit d'une maison d'habitation isolée, d'une piscine privée extérieure et d'une série de serres désaffectées. Ces constructions seront supprimées pour le développement du nouveau quartier. Le reste des fonds (environ 95% du site) se présente sous la forme de terres labourables.



Le projet prévoit la construction de 12 résidences et de 41 maisons unifamiliales pour un total de 136 unités de logements.

Les 12 résidences répartissent 95 logements de type collectif comme suit :

- 11 résidences de 8 unités de logements (88 logements collectifs),
- 1 résidence de 7 unités de logements à coûts modérés.

Les maisons unifamiliales répondent à une programmation urbaine destinée à accueillir une grande diversité de structures familiales :

- 2 maisons isolées avec garage ou carport (lots 3 et 34),
- 28 maisons jumelées avec garage ou carport (lots 1 à 2, 4 à 9, 26 à 33 et 35 à 46),
- 2 maisons jumelées sans garage ou carport (lots 23 et 24),
- 9 maisons en bande, dont 6 qui représentent les logements à coûts modérés (lots 10 à 12 et lots 17 à 22).

Figure 3 : plan masse existant et projeté



Plan masse existant

Plan masse projeté

Source : Luxplan SA, octobre 2024

4. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

4.1 CONCEPT DE DEVELOPPEMENT URBAIN

4.1.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

Le principe décrit dans le rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

4.1.2 GABARITS DES CONSTRUCTIONS EN FONCTION DE LA TOPOGRAPHIE ET DU PAYSAGE

Les gabarits des constructions sont prévus en cohérence avec leur typologie et leur implantation dans la topographie existante :

- Les maisons unifamiliales ayant un volume sis en contre-bas de la voie desservante bénéficient d'un rez-de-jardin habitable. Ces maisons ne possèdent pas d'étage en retrait, de manière à éviter 4 niveaux visibles en arrière de parcelle. Il s'agit des lots 1 à 12 et 34 à 46 (figure 14).
- Les maisons unifamiliales dont le sous-sol est complètement ou partiellement enterré, bénéficient d'un étage en retrait. Il s'agit des lots 17 à 24 et 26 à 33.

Figure 4 : maisons unifamiliales avec rez-de-jardin et sans étage en retrait

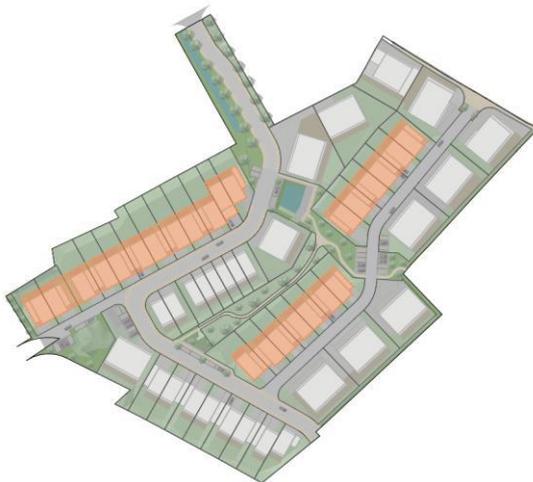


Figure 5 : maisons unifamiliales avec sous-sol et étage en retrait



Source : Luxplan SA, octobre 2024

- Les maisons plurifamiliales, implantées dans les pentes ascendantes, bénéficient d'un étage en retrait et d'un socle accessible directement depuis la voie desservante pour le stationnement. Il s'agit des lots 14 à 16, 47 à 51 et 53 à 55. Seul le lot 25 possède deux niveaux en sous-sols complètement enterrés dont une rampe, qui permet l'accès depuis la voie desservante.



Figure 6 : gabarits des constructions en fonction de la topographie naturelle



Source : Luxplan SA, octobre 2024

4.2 CONCEPT DE MOBILITE

4.2.1 RACCORDEMENT DES VOIRIES PROJETEES A LA TRAME VIAIRE EXISTANTE

Le principe décrit dans le rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

4.2.2 HIERARCHISATION DE LA TRAME VIAIRE

Le principe décrit dans le rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé.

4.2.3 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVE

Au niveau du stationnement public, le projet propose 23 emplacements pour visiteurs ou activités, qui sont placés aux endroits stratégiques du site :

- 4 emplacements sont situés à l'accès route d'Echternach, à l'entrée Nord de la coulée verte,
- 9 emplacements sont situés au Sud-Est de la coulée verte,
- 6 emplacements sont situés à l'accès rue de la Mairie,
- 4 emplacements desservent l'aire de jeux centrale le long de la voie limitée à 30 Km/h, où ils sont directement reliés au chemin de mobilité douce.



4 de ces emplacements sont prévus pour les personnes à mobilité réduite, et sont situés de part et d'autre de la coulée verte.

Figure 7 : localisation des emplacements de stationnement publics



Source : Luxplan SA, octobre 2024

Au niveau du stationnement privé, chaque logement possède le nombre d'emplacements minimum requis par le PAG. Les emplacements se situent soit :

- En surface,
- En sous-sol,
- À l'intérieur du gabarit pour constructions principales,
- À l'intérieur de la fenêtre constructible pour dépendances.

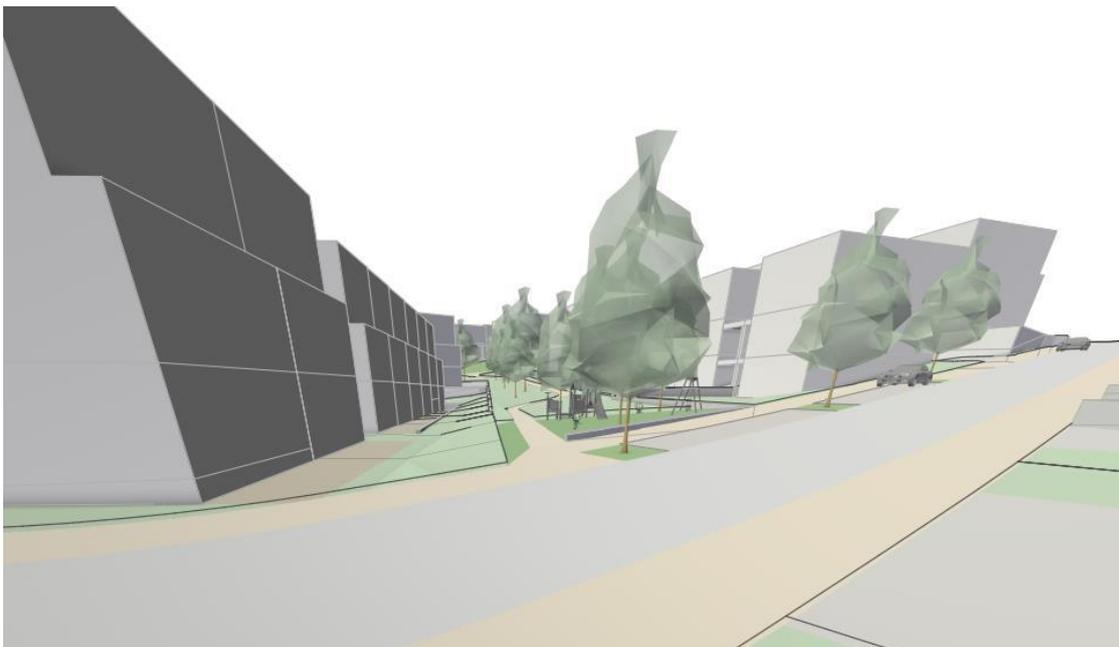
Lorsque des emplacements de stationnement privés sont prévus en surface dans l'espace vert privé, ils sont représentés dans la partie graphique et ne peuvent pas être scellés. C'est le cas des lots 25 et 48 qui présentent respectivement 6 et 3 emplacements de stationnement privés en surface.

4.2.4 CONCEPT DE MOBILITE DOUCE

Le concept de mobilité douce fait partie intégrante du concept paysager du quartier. Il utilise la topographie du terrain qui n'a pas pu servir pour les voies carrossables. Les chemins de mobilité douce sont prévus pour être praticables pour les personnes à mobilité réduite. Ces aménagements sont à fixer en détail lors de la convention d'exécution du PAP.



Figure 8 : accès de la mobilité douce par l'aire de jeux ouverte au public



Source : Luxplan SA, octobre 2024

Les trottoirs, prévus en bordure de la voirie limitée à 30 Km/h, et la zone résidentielle sont connectés au parcours piéton ludique qui prend place au centre du quartier. Ce parcours est composé d'un axe Nord-Sud et d'un axe Est-Ouest.

Figure 9 : représentation graphique du parcours piéton au centre du site



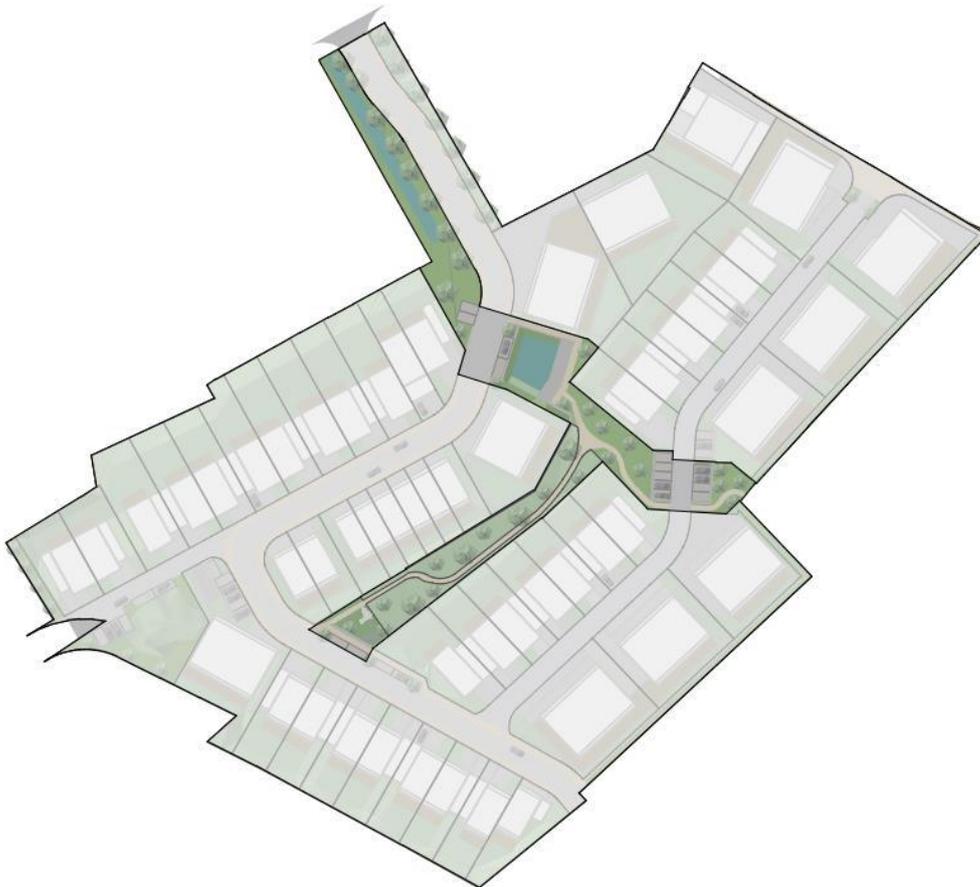
Source : Luxplan SA, octobre 2024



4.3 CONCEPT PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

Le projet se caractérise par un concept paysager de type coulée verte qui inclut à la fois la thématique environnementale et la thématique hydrologique. Il prend place au centre du quartier pour être accessible de toutes parts.

Figure 10 : localisation de la coulée verte au centre du site



Source : Luxplan SA, octobre 2024

4.3.1 CONCEPT PAYSAGER PUBLIC ET PRIVE

Le concept paysager se concentre principalement au niveau du futur domaine public communal (la coulée verte) mais également au niveau des espaces verts privés. Pour ces derniers, la plantation de haies est réglementée par la partie écrite du PAP.

Figure 11 : répartition des espace verts publics et privés





Source : Luxplan SA, octobre 2024

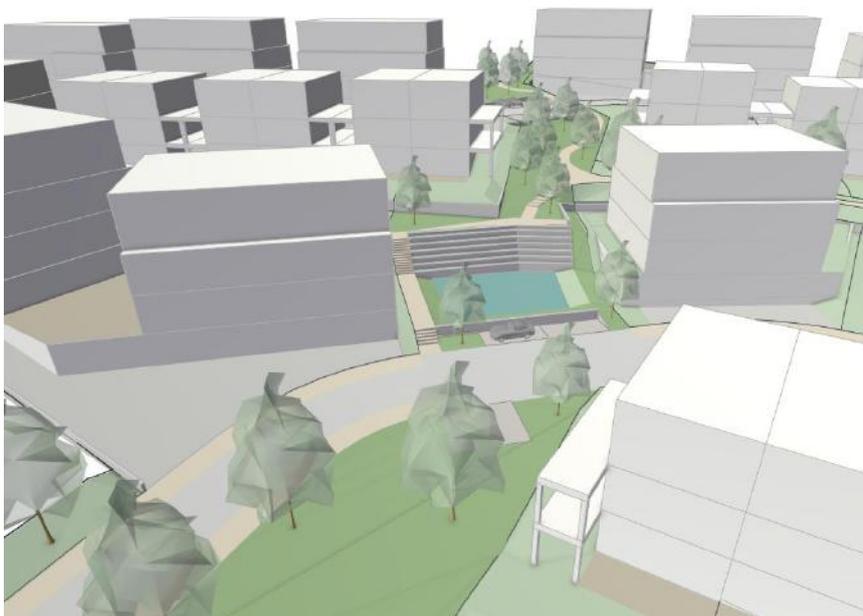
L'espace public



Le concept paysager se compose des éléments suivants, tous interconnectés par la balade de mobilité douce :

- Une première zone d'espace vert public, au Nord, qui se situe au point bas du site et qui permet l'aménagement d'un espace de rencontres autour d'un bassin de rétention à ciel ouvert,
- Une seconde zone d'espace vert public, au Sud, qui se situe au point haut de site et qui permet une vue plongeante vers le quartier,

Figure 12 : espace vert public Nord, au point bas du site



Source, Luxplan SA, octobre 2024



- Une aire de jeux ouverte au public, située à l'Ouest et qui permet de se connecter l'axe Nord-Sud.

Figure 13 : aire de jeux ouverte au public



Source : Luxplan SA, octobre 2024

L'aire de jeux contient la majorité des installations de jeux mais ne forme pas un espace isolé. D'autres installations de jeux peuvent être installées dans l'espace vert public, tout le long de la balade piétonne. Par exemple :

- Une tyrolienne peut être installée au carrefour des trois espaces de rencontre, là où la topographie est la plus prononcée,
- Des toboggans peuvent prendre place dans les pentes inexploitées à proximité du bassin de rétention à ciel ouvert,
- Le mobilier urbain peut prendre place tout le long de la balade piétonne afin de créer des synergies à l'intérieur des différents espaces.



Ainsi, l'ensemble de la coulée verte est destiné à devenir une véritable centralité paysagère multifonctionnelle pour le quartier.

L'espace privé

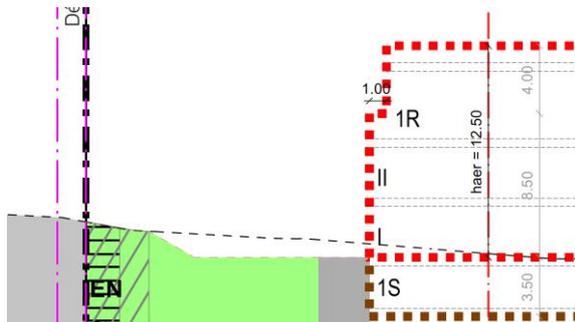
Le concept paysager s'étend également au niveau des parcelles privées qui, en raison de la topographie naturelle exigeante, nécessitent la création de murs de soutènement, de talutages ou une composition hybride de ces deux solutions. Le RBVS impose des règles que le PAP devra respecter et la partie écrite est modifiée dans ce sens.



Plus concrètement, le remodelage du terrain naturel au niveau des espaces verts privés suit le principe suivant :

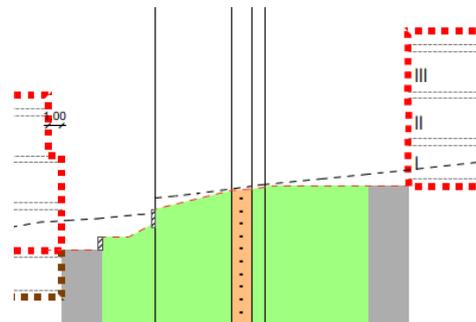
- Les espaces verts privés dont la pente moyenne est inférieure à 12 % sont talutés pour assurer le bon raccord avec le terrain naturel,
- Les espaces vers privés pour lesquels la pente moyenne est supérieure à 12 % doivent être fragmentés par des murs de soutènement ou bien une composition hybride des deux ou encore profiter de l'implantation des constructions projetées pour respecter les prescriptions du RBVS,

Figure 14 : maisons unifamiliales avec rez-de-jardin et sans étage en retrait



Source : Luxplan SA, octobre 2024

Figure 15 : maisons unifamiliales avec sous-sol et étage en retrait



4.3.2 CONCEPT ENVIRONMENTAL

Le site est couvert par des biotopes qui nécessitent des mesures CEF (Continuous Ecological Functionality). Ces mesures sont garanties par des mesures compensatoires en dehors du périmètre du projet.

Néanmoins, une minimisation de la compensation nécessaire peut se faire sur le futur domaine public communal par :

- La plantation d'arbres feuillus d'essences locales,
- Des murs de soutènement végétalisables lorsque que le talutage est impossible en raison de la déclivité du terrain naturel,
- Des talus sous forme de prairies fleuries à fauchage annuel,
- Des pelouses tondues dans les espaces verts accessibles,
- Des haies vives plantées sur les limites séparatives entre les terrains privés et les espaces verts publics.



Figure 16 : espace vert public Nord, au point bas du site



Source, Luxplan SA, octobre 2024

4.4 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

Le concept d'assainissement est élaboré en collaboration avec l'Administration de la Gestion de l'Eau, dont le compte rendu de la réunion du 16.02.2021, la demande d'accord de principe et la réponse y relative sont annexés au dossier du présent projet de PAP. Le principe du concept est illustré à titre indicatif dans la partie graphique du PAP.

Figure 17 : schématisation du concept d'assainissement



Source : Luxplan SA, octobre 2024



4.4.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES ET DE RUISSELLEMENT

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales se fait par un volume de rétention total d'environ 364 m³ :

- 2 bassins de rétention à ciel ouvert, l'un sous forme de cascades et l'autre sous forme de bassin en demi-cercle, d'une capacité respective de ± 70 m³ et ± 52 m³,
- • 2 ensembles de caissons enterrés, sous l'espace vert public Nord et sous le bassin à ciel ouvert en demi-cercle, d'une capacité respective de ± 217 m³ et ± 25 m³.

Les eaux pluviales des lots 55, 54 et 53 seront reprises dans la canalisation d'eaux mixtes existante Rue de la Montagne.

Eaux de ruissellement

- La gestion des eaux de ruissellement provenant des bassins versants Est et Sud-Est est assurée par des fossés à ciel ouvert. Ces installations sont localisées sur les lots privés 47 à 51 et sur le lot 53. Une servitude hydrologique est donc prévue sur ces lots pour l'entretien de ces installations.

Les fossés à ciel ouvert se raccordent à deux canalisations sous l'espace public, l'une sous la voirie limitée à 30 Km/h et l'autre sous l'espace vert public central, qui se raccordent au Nord, au niveau de l'accès depuis la route d'Echternach.

4.4.2 GESTION DES EAUX USEES

Les eaux usées sont gérées, à l'intérieur du PAP, par un système séparatif qui vient se raccorder aux réseaux existants des 3 rues adjacentes : route d'Echternach, rue de la Mairie et rue de la Montagne.

4.5 DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVE

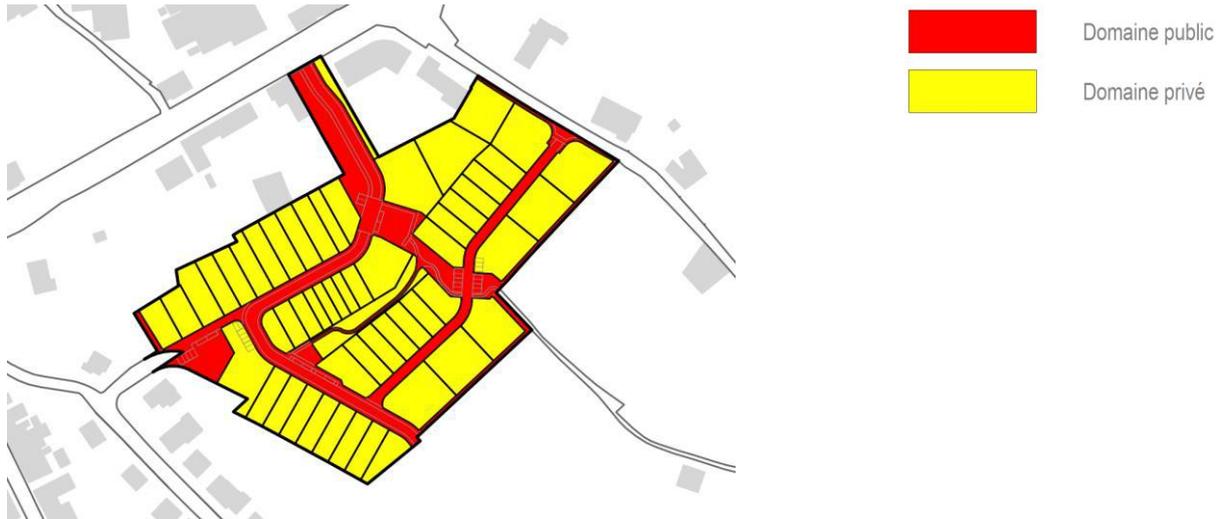
Les surfaces dédiées au domaine public sont les suivantes :

- Les voies et espaces de circulation,
- L'espace vert public,
- L'aire de jeux ouverte au public,
- Les emplacements de stationnement publics,
- L'évacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention.

Elles représentent une surface totale d'environ 7 810 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit 25 % de la surface totale du domaine privé actuel.

Figure 18 : répartition des surfaces publiques et privées





Source : Luxplan SA, octobre 2024



5. CONFORMITE DU PAP AU PAG DE LA COMMUNE DE JUNGLINSTER

5.1 SCHÉMA DIRECTEUR JL-05-SD « AM BRILL »

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé. Néanmoins, pour des raisons de transparence il est repris dans le présent rapport justificatif, tel que voté.

Figure 19 : extrait du schéma directeur



- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant (BD-L-TC)
- Am Birk toponyme

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- | | | |
|--|--|--------------------------------------|
| | | logement |
| | | commerce / services |
| | | artisanat / industrie |
| | | équipements publics / loisir / sport |
- faible moyenne forte densité

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Élément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- parking public / privé
- Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques existantes

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

Concept paysager et écologique

- coulée verte
- biotope à préserver

Éléments complémentaires

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

Source : www.junglinster.lu, septembre 2021



Le projet de PAP respecte les points suivants du schéma directeur :

- Concernant la programmation urbaine, le projet se réserve principalement à du logement avec la possibilité (5 % maximum) d'y prévoir d'autres fonction, conformément au PAG en vigueur,
- La mobilité douce est assurée à travers tout le quartier, soit par des trottoirs le long de l'axe de desserte locale, soit par des zones résidentielles, soit par des chemins prévus uniquement à cet effet,
- La coulée verte centrale est assurée au centre du quartier par l'espace vert public et l'aire de jeu ouverte au public.

Néanmoins, le projet de PAP doit déroger aux points suivant du schéma directeur pour des raisons de contraintes techniques. Des solutions alternatives ne remettant pas en cause la viabilisation de la zone d'aménagement différée sont proposées :

- Au niveau des axes de communication, le projet prévoit un axe de desserte locale et deux zones résidentielles. L'axe de desserte local, limité à 30 Km/h est nécessaire pour desservir la zone d'aménagement différée située au sud du site.

Le projet prévoit également trois accès au lieu de deux. En effet, les deux accès prévus dans le schéma directeur ne permettent pas de prendre en charge la capacité totale du trafic généré par le PAP. L'accès depuis la rue de la Mairie étant initialement insuffisant. Une étude menée avec le Ponts et Chaussées a donc montré la nécessité de prévoir un accès supplémentaire depuis la route d'Echternach.

Les voiries ont dû être planifiées autrement, compte-tenu des fortes pentes qui impactent tous les axes « Nord-Sud » prévus par le schéma directeur. Les axes de communication suivent donc les pentes le plus douces du terrain. La planification ainsi prévue a été confirmée par les Ponts et Chaussées.

- L'espace minéral cerné au Nord est garanti par le shared-space, à proximité de l'espace vert public Nord et du parking public. Il a été déplacé légèrement plus au Sud compte-tenu des modifications des axes de communication.

Un second espace minéral cerné du même type est notamment prévu au Sud-Est du site à proximité de l'espace vert public adjacent et des parking publics y prévus.

- Les parkings publics sont garantis mais ont été légèrement décalés des endroits prévus par le schéma directeur. Ils ont en effet été placés aux endroits le plus stratégiques du site : en fonction de la trame verte, de l'aire de jeux et des logements de type collectif. Une quatrième zone de parking publics a notamment été ajoutée en bordure de voirie limitée à 30 km/h, devant l'accès à l'aire de jeux.



- La rétention ainsi que la gestion des eaux de ruissellement sont assurées à des endroits davantage stratégiques du site.

5.2 MODE D'UTILISATION DU SOL

Ce point du rapport justificatif faisant partie du dossier voté en séance du conseil communal du 26 mai 2023 est inchangé. Néanmoins, pour des raisons de transparence quant à la conformité de la modification du PAP avec le PAG en vigueur, il est repris dans le présent rapport justificatif, tel que voté.

En zone d'habitation 2 – HAB-2Le projet respecte le PAG concernant le mode d'utilisation du sol en prévoyant principalement des constructions de type plurifamilial (logement collectif) :

- 95 logements de type collectif, répartis dans 12 maisons plurifamiliales ;
- 41 logements de type unifamilial.

Soit une répartition de 70 % de logement de type collectif et 30% de logement de type unifamilial, ce qui assure la répartition requise par le PAG.

Aussi, le nombre de logements maximal par maison plurifamiliale est de 8, ce qui respecte le maximum prescrit par le dernier alinéa de l'article 4 de la partie écrite du PAG.

Le PAP réserve un minimum de 95% de sa surface construite brute dédiée au logement avec un maximum de 5% pour d'autres affectations, permises par le PAG, ce qui est conforme aux valeurs indiquées par le dernier alinéa de la partie écrite du PAG.

5.2.1 EN ZONE MIXTE VILLAGEAISE – MIX-V

Le projet ne prévoit aucune construction en zone MIX-v.

5.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL

5.3.1 POUR LA ZONE JUNG-NQ-05

Le projet de PAP respecte le degré d'utilisation du sol prévu par le PAG :

- la Densité de Logement (DL) maximale (45) permet de réaliser 140,61 unités de logement. Le nombre de logements du projet s'élève à 136 unités ;
- le Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS) maximal (0.6) permet de réaliser 18 748,59 m² de surface construite brute. Cette dernière s'élève à 18 748,00 m² ;
- le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) maximal (0.35) permet de réaliser 8 202,60 m² de surface d'emprise au sol. Cette dernière s'élève à 8 202 m² ;
- le Coefficient de Scellement de Sol maximal (CSS – 0.55) permet de réaliser 12 890,49m² de surface scellée. Cette dernière s'élève à 12 885,00 m².



5.3.2 TAUX DE CESSION AU DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

La surface totale dédiée au domaine public représente $\pm 7810,46 \text{ m}^2$, soit 25 % du terrain brut.
Il en ressort donc un terrain net (privé) de 75 %, soit une surface nette de $\pm 23 437,19 \text{ m}^2$.

6. ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

6.1 EXTRAIT DE LA PARTIE GRAPHIQUE DU PAP

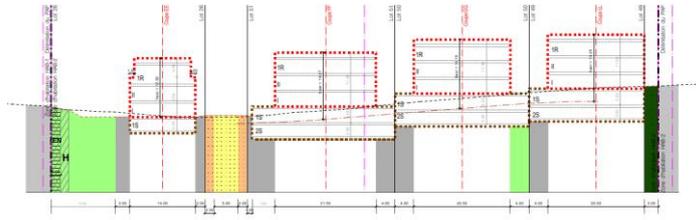
Figure 20 : partie graphique projetée, sans échelle



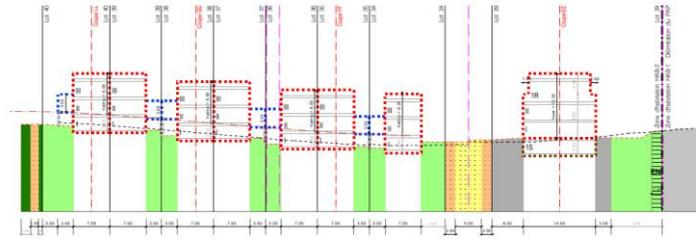
Source : Luxplan SA, octobre 2024



Figure 21 : extraits des coupes, sans échelle



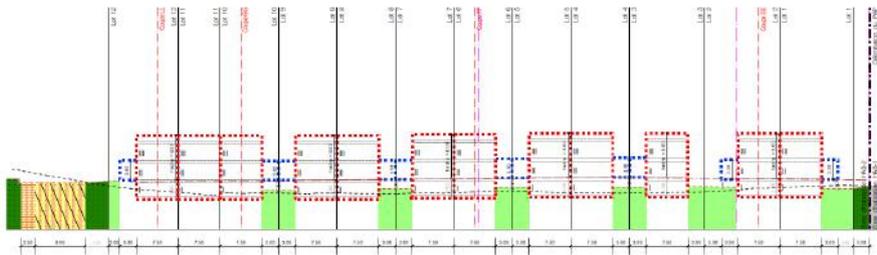
Coupe AA



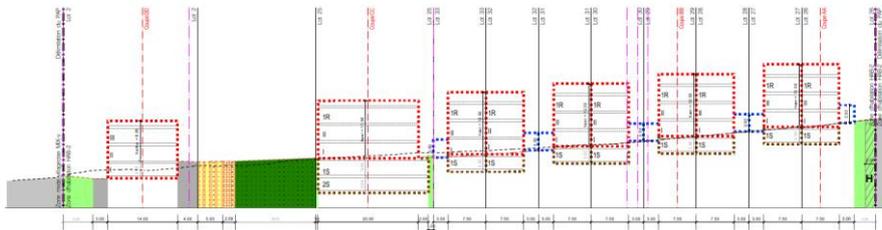
Coupe BB



Coupe CC

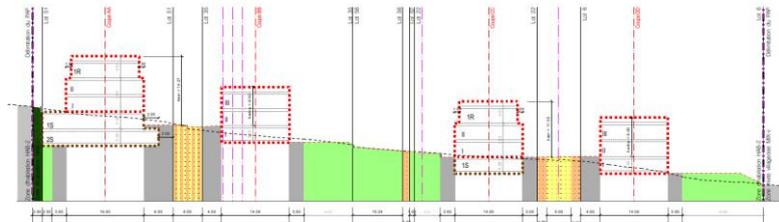


Coupe DD

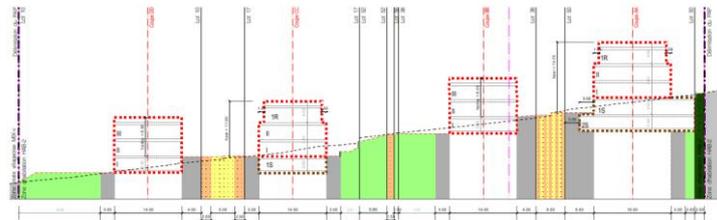


Coupe EE

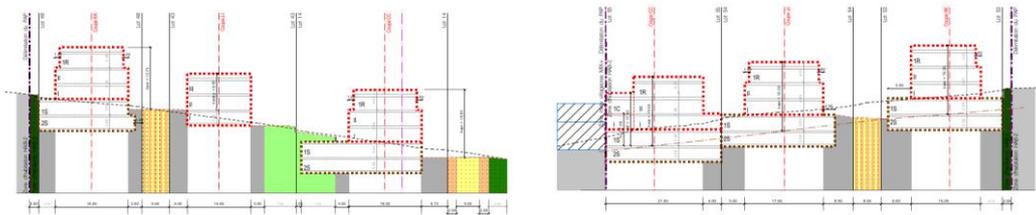




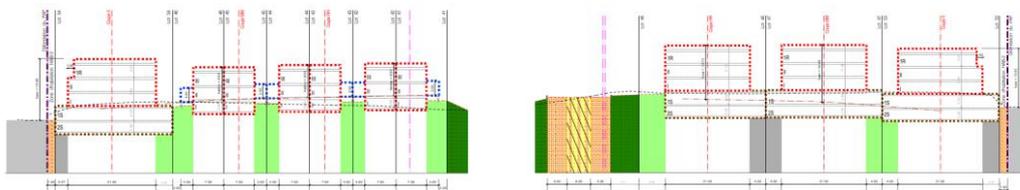
Coupe FF



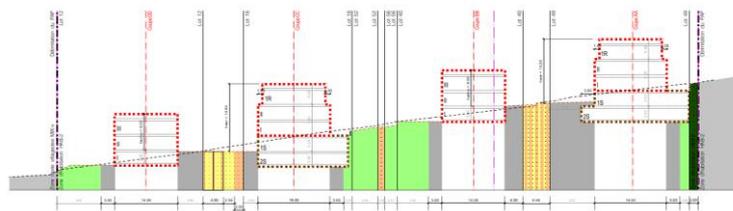
Coupe GG



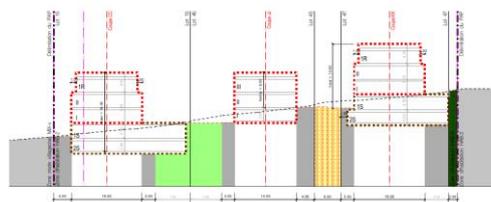
Coupes HH et II



Coupes JJ et KK



Coupe LL



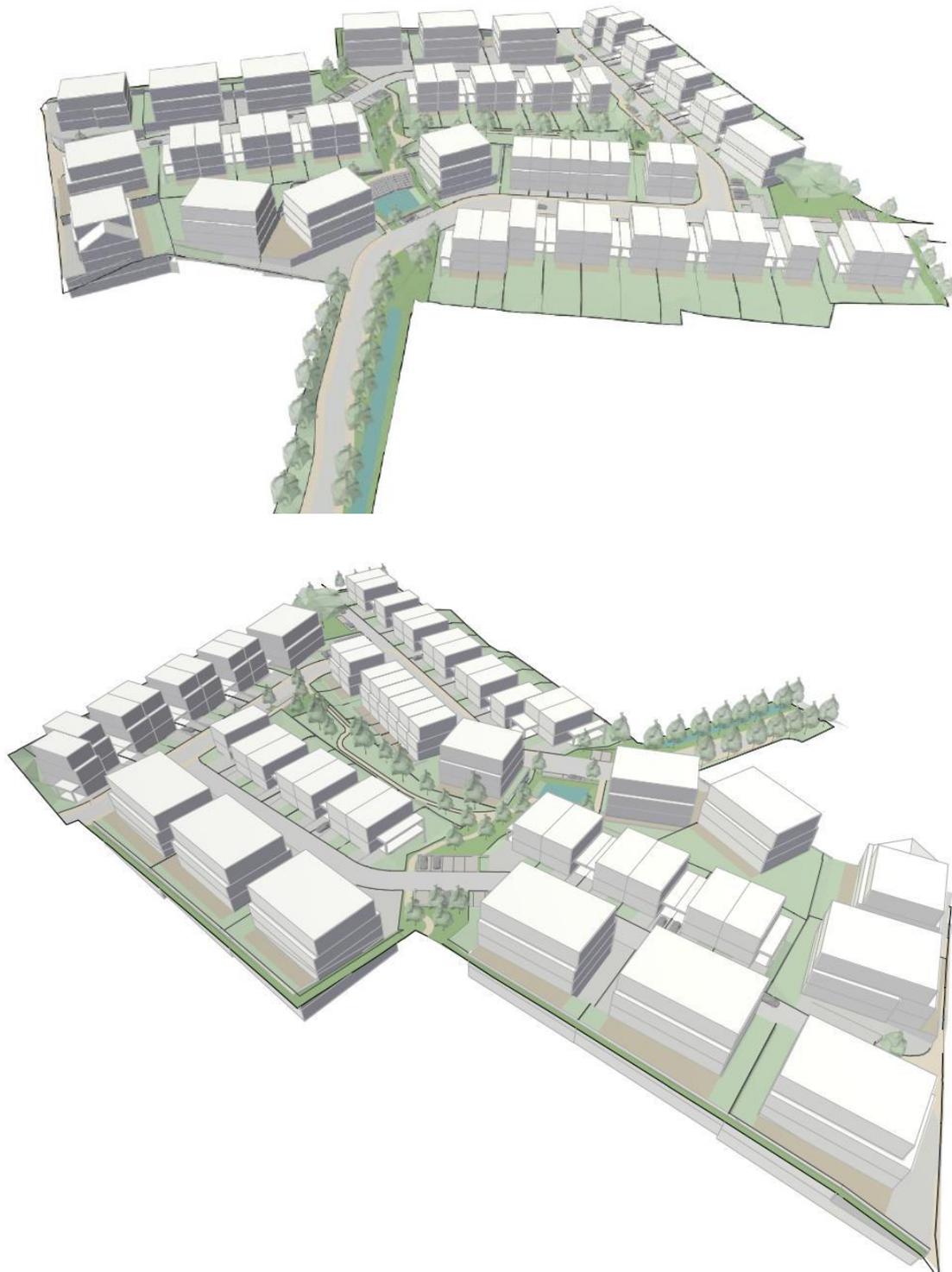
Coupe MM

Source : Luxplan SA, octobre 2024



6.2 REPRESENTATIONS AXONOMETRIQUES

Figure 22 : illustrations 3D du projet, sans échelle



Source : Luxplan SA, octobre 2024



7. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet initié par <u>Youbuild Junglinster ; Lionstone</u> élaboré par <u>Luxplan SA</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																						
Situation géographique Commune <u>Junglinster</u> Localité <u>Junglinster</u> Lieu-dit <u>Am Brill</u>		Organisation territoriale CDA <input type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input checked="" type="checkbox"/>																						
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>maison communale, centre scolaire pour cycles 1 à 4, quatre crèches, centre d'accueil pour enfants, centre culturel, station-service et centre de recyclage de Junglinster</u>																								
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>27C</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 2</u> <u>MIX-v</u> <u>Zone soumise à PAP-NQ</u> <u>Secteur "environnement construit"</u>		Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> <input checked="" type="checkbox"/> Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input checked="" type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																						
COS CUS CSS DL Emplacements de stationnement CMU (ACDU 2004)		<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td>-</td> <td>0,35</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td>-</td> <td>0,60</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td>-</td> <td>0,55</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td>-</td> <td>45</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td>2 empl. / logt</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>CMU (ACDU 2004)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS	-	0,35	CUS	-	0,60	CSS	-	0,55	DL	-	45	Emplacements de stationnement	2 empl. / logt	-	CMU (ACDU 2004)		
	minimum	maximum																						
COS	-	0,35																						
CUS	-	0,60																						
CSS	-	0,55																						
DL	-	45																						
Emplacements de stationnement	2 empl. / logt	-																						
CMU (ACDU 2004)																								
Terrain Surface brute <u>3,12</u> ha 100,00 % Surface nette <u>2,34</u> ha 75,00 %		Surface cédée au domaine public communal <u>0,78</u> ha Taux de cession <u>25,00</u> %																						
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) Surface destinée au stationnement public Surface destinée à l'espace vert public Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		<table border="1"> <tbody> <tr> <td><u>0,15</u> ha soit</td> <td>1,465,06 m²</td> <td><u>4,69</u> %</td> </tr> <tr> <td><u>0,16</u> ha soit</td> <td>1,572,87 m²</td> <td><u>5,03</u> %</td> </tr> <tr> <td><u>0,17</u> ha soit</td> <td>1,734,30 m²</td> <td><u>5,55</u> %</td> </tr> <tr> <td><u>0,03</u> ha soit</td> <td>312,65 m²</td> <td><u>1,00</u> %</td> </tr> <tr> <td><u>0,28</u> ha soit</td> <td>2,615,61 m²</td> <td><u>8,37</u> %</td> </tr> <tr> <td><u>0,01</u> ha soit</td> <td>110,42 m²</td> <td><u>0,35</u> %</td> </tr> <tr> <td><u>0,78</u> ha soit</td> <td>7,810,92 m²</td> <td><u>25,00</u> %</td> </tr> </tbody> </table>		<u>0,15</u> ha soit	1,465,06 m ²	<u>4,69</u> %	<u>0,16</u> ha soit	1,572,87 m ²	<u>5,03</u> %	<u>0,17</u> ha soit	1,734,30 m ²	<u>5,55</u> %	<u>0,03</u> ha soit	312,65 m ²	<u>1,00</u> %	<u>0,28</u> ha soit	2,615,61 m ²	<u>8,37</u> %	<u>0,01</u> ha soit	110,42 m ²	<u>0,35</u> %	<u>0,78</u> ha soit	7,810,92 m ²	<u>25,00</u> %
<u>0,15</u> ha soit	1,465,06 m ²	<u>4,69</u> %																						
<u>0,16</u> ha soit	1,572,87 m ²	<u>5,03</u> %																						
<u>0,17</u> ha soit	1,734,30 m ²	<u>5,55</u> %																						
<u>0,03</u> ha soit	312,65 m ²	<u>1,00</u> %																						
<u>0,28</u> ha soit	2,615,61 m ²	<u>8,37</u> %																						
<u>0,01</u> ha soit	110,42 m ²	<u>0,35</u> %																						
<u>0,78</u> ha soit	7,810,92 m ²	<u>25,00</u> %																						
Scellement maximal du sol (terrain net) <u>1,29</u> ha 54,98 %		Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>56</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>4,19</u> a.																						
Constructions Surface constructible brute - <u>18,748</u> m ² Emprise au sol - <u>8,202</u> m ² Nombre de logements - <u>136</u> Densité de logements / hectare brut <u>44</u> u./ha Personnes estimées / logement - <u>3,00</u> Nombre d'habitants - <u>408</u> Surface de vente maximale - m ²		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type unifamilial <u>-</u> <u>41</u> bifamilial <u>-</u> collectif (> 2 log/bât.) <u>-</u> <u>95</u> Surf. / nombre de log. à coût modéré <u>-</u> <u>1 875 m² / 13</u> Surface brute de bureaux maximale <u>937</u> m ²																						
Axe(s) de desserte Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH) Route Nationale <u>N11</u> vh/ Chemin Repris <u>-</u> vh/ Chemin communal <u>Montagne/Mairie</u>		Emplacements de stationnement publics activités <u>23</u> habitat <u>0</u> privés (min.) <u>32</u> privés (max.) <u>0</u> total (max.) <u>55</u> <u>272</u>																						
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>250</u> m Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue) <u>8,000</u> m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>1,100</u> m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>1,000</u> m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>231</u> m ² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>206</u> m ²																						



8. TABLEAU RECAPITULATIF

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)						
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol				Jung-NQ-05 HAB-2		
<small>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</small>						
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG						
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 312.48 ares						
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :						
	DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum / maximum
		/ 45		/ 0.60		/ 0.35 / 0.55
Application des dispositions de l'article 29bis						
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input type="checkbox"/> non						
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable						
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis : _____ %						
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²						
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : _____ m ²						
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)						
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares						
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %						
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²						
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m ²						
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m ²						
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : _____ m ²						
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %						
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :						
	DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum / maximum
		/		/		/

[...]



Analyse de la conformité du PAP au PAG																			
Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée					
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum					
1	3.48	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
2	3.65	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
3	4.74	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
4	3.65	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
5	3.58	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
6	3.75	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
7	3.98	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
8	3.98	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
9	3.99	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
10	3.98	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
11	4.93	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
12	2.46	ares	/	0	u.	/	0	m ²	0	/	0	/	m ²	m ²	0	m ²	0	m ²	
13	9.82	ares	/	8	u.	/	805	m ²	765	/	805	/	m ²	m ²	312	m ²	685	m ²	
14	8.95	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	272	m ²	375	m ²	
15	6.76	ares	/	7	u.	/	765	m ²	727	/	765	/	m ²	m ²	231	m ²	351	m ²	
16	2.15	ares	/	1	u.	/	185	m ²	176	/	185	/	m ²	m ²	72	m ²	97	m ²	
17	1.45	ares	/	1	u.	/	185	m ²	176	/	185	/	m ²	m ²	72	m ²	97	m ²	
18	1.47	ares	/	1	u.	/	185	m ²	176	/	185	/	m ²	m ²	72	m ²	97	m ²	
19	1.49	ares	/	1	u.	/	185	m ²	176	/	185	/	m ²	m ²	72	m ²	97	m ²	
20	1.50	ares	/	1	u.	/	185	m ²	176	/	185	/	m ²	m ²	72	m ²	97	m ²	
21	2.28	ares	/	1	u.	/	185	m ²	176	/	185	/	m ²	m ²	72	m ²	97	m ²	
22	2.58	ares	/	1	u.	/	200	m ²	190	/	200	/	m ²	m ²	84	m ²	121	m ²	
23	2.36	ares	/	1	u.	/	200	m ²	190	/	200	/	m ²	m ²	84	m ²	121	m ²	
24	9.44	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	317	m ²	540	m ²	
25	3.45	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
26	3.43	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
27	3.43	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
28	3.44	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
29	3.46	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
30	3.47	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
31	3.49	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
32	2.51	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
33	3.40	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	160	m ²	
34	4.80	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	98	m ²	155	m ²	
35	3.13	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	98	m ²	155	m ²	
36	3.03	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	98	m ²	155	m ²	
37	2.94	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	98	m ²	155	m ²	
38	2.85	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	98	m ²	155	m ²	
39	2.80	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	98	m ²	155	m ²	
40	3.77	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	98	m ²	155	m ²	
41	3.95	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	175	m ²	
42	2.96	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
43	2.94	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
44	2.94	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
45	2.94	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
46	3.38	ares	/	1	u.	/	232	m ²	220	/	232	/	m ²	m ²	105	m ²	155	m ²	
47	7.77	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	342	m ²	645	m ²	
48	7.93	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	321	m ²	595	m ²	
49	8.58	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	327	m ²	580	m ²	
50	8.26	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	347	m ²	570	m ²	
51	9.10	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	347	m ²	570	m ²	
52	0.41	ares	/	0	u.	/	0	m ²	0	/	0	/	m ²	m ²	0	m ²	0	m ²	
53	8.31	ares	/	8	u.	/	803	m ²	763	/	803	/	m ²	m ²	472	m ²	685	m ²	
54	7.84	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	496	m ²	675	m ²	
55	6.92	ares	/	8	u.	/	801	m ²	761	/	801	/	m ²	m ²	402	m ²	595	m ²	
56	0.32	ares	/	0	u.	/	0	m ²	0	/	0	/	m ²	m ²	0	m ²	0	m ²	
Total	234.37	ares	0	136	u.	0	18,748	m²	17,811	/	18,748	0	m²	0	m²	8,202	m²	12,890	m²

Coefficients résultants du projet de PAP :	DL	0.000	/	43.523	CUS	0.000	/	0.600	COS	0.000	/	0.350	CSS	0.550	Log-abo	0.000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :		oui		oui		oui		oui		oui		oui		oui		oui	

9. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : visualisation du concept urbanistique et paysager	8
Figure 2 : visualisation du concept urbanistique et paysager	9
Figure 3 : plan masse existant et projeté	10
Figure 4 : maisons unifamiliales avec rez-de-jardin et sans étage en retrait.....	11
Figure 5 : maisons unifamiliales avec sous-sol et étage en retrait.....	11
Figure 6 : gabarits des constructions en fonction de la topographie naturelle	12
Figure 7 : localisation des emplacements de stationnement publics	13
Figure 8 : accès de la mobilité douce par l'aire de jeux ouverte au public	14
Figure 9 : représentation graphique du parcours piéton au centre du site.....	14
Figure 10 : localisation de la coulée verte au centre du site.....	15
Figure 11 : répartition des espace verts publics et privés.....	15
Figure 12 : espace vert public Nord, au point bas du site	16
Figure 13 : aire de jeux ouverte au public	17
Figure 14 : maisons unifamiliales avec rez-de-jardin et sans étage en retrait.....	18
Figure 15 : maisons unifamiliales avec sous-sol et étage en retrait.....	18
Figure 16 : espace vert public Nord, au point bas du site	19
Figure 17 : schématisation du concept d'assainissement.....	19
Figure 18 : répartition des surfaces publiques et privées	20
Figure 19 : extrait du schéma directeur	22
Figure 20 : partie graphique projetée, sans échelle.....	25
Figure 21 : extraits des coupes, sans échelle	26
Figure 22 : illustrations 3D du projet, sans échelle	28

