



**MODIFICATION
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER (PAP)**

« PAP I JONG MËTT »

MOTIVATION

MODIFICATION PARTIE GRAPHIQUE

MODIFICATION PARTIE ÉCRITE

Procédure allégée

élaboré par:

ADMINISTRATION COMMUNALE DE JUNGLINSTER,
Christine Jacobs, Urbaniste – service technique

12, rue de Bourglinster
L-6101 Junglinster

Tel. 78 72 72 –1 | Fax 78 83 19
www.junglinster.lu

Modifications

| <i>Indice</i> | <i>Contenu</i> | <i>Date</i> |
|---------------|----------------|-------------|
| | | |
| | | |
| | | |

TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| DONNÉES DE BASE | 5 |
| MOTIVATION | 6 |
| 1. Données du problème | 6 |
| 2. Conformité de la modification avec la réglementation en vigueur | 8 |
| 3. Procédure envisagée..... | 8 |
| MODIFICATION DE LA PARTIE GRAPHIQUE | 9 |
| MODIFICATION DE LA PARTIE ÉCRITE | 10 |



DONNEES DE BASE

| | |
|------------------------|--|
| Localité: | Junglinster |
| PAP à modifier: | PAP 1 Jong Mëtt |
| Approbation min.: | 06.08.2014 |
| N°Réf.: | 17070/27c |
| Modification projetée: | Augmentation de la surface admissible pour la dernière étage (4ème niveau) de la construction 1.1e de 50 à 60% |
| Procédure projetée: | Procédure allégée selon Art. 30bis Loi ACDU |

Abb. 1 – Ausschnitt partie graphique PAP I Jong Mëtt



MOTIVATION

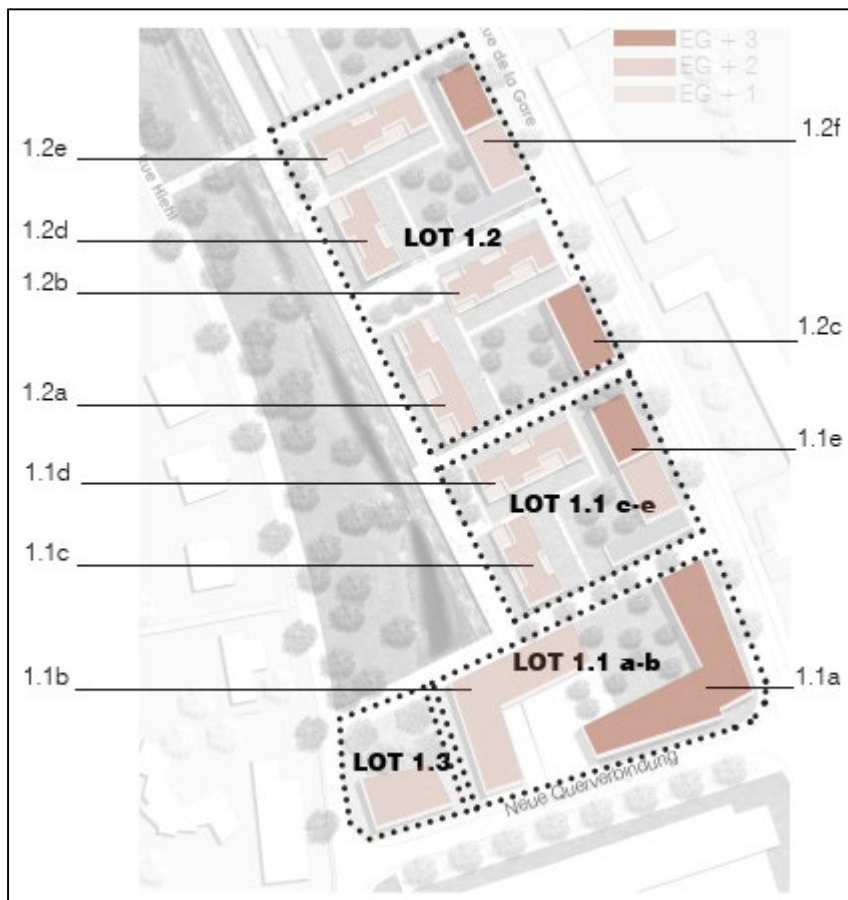
1. Données du problème

Für das Zentrum der Ortschaft Junglinster wurde im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs die Neubebauung eines 3,8 ha großen Areals vorbereitet. Die Realisierung erfolgt in Etappen. Der erste von 3 Plans d'aménagement particulier (PAP) wurde im August 2014 vom Innenminister genehmigt, der zweite PAP folgte im Dezember 2014. Diese ersten beiden PAPs befinden sich momentan in der Umsetzung.

Der größte Teil der Gebäude wird momentan realisiert, für einzelne Gebäude wird zur Zeit noch die Baugenehmigung vorbereitet. Dies ist der Fall für die Gebäude an der Rue de la Gare in Lot 1.1 c-e.

Dort ist in der Detailplanung der Gebäude ein Problem hinsichtlich der Festsetzungen zur Dachetage entstanden. In der partie écrite des „PAP I Jong Mëtt“ ist festgesetzt, dass bei Gebäude 1.1.e maximal 3 Vollgeschosse und bis max. 50 % der Gebäudefläche über 4 Vollgeschosse gehen dürfen. Möchte man jedoch im Sinne einer sozial orientierten Planung zwei kleinere Wohnungen anstelle einer sehr großen Penthousewohnung realisieren, so reichen die 50 % der Grundfläche kaum aus. Es ist daher eine Anpassung auf **maximal 60 %** anstelle 50 % vorgesehen.

Abb. 2 – Ausschnitt partie écrite PAP I Jong Mëtt

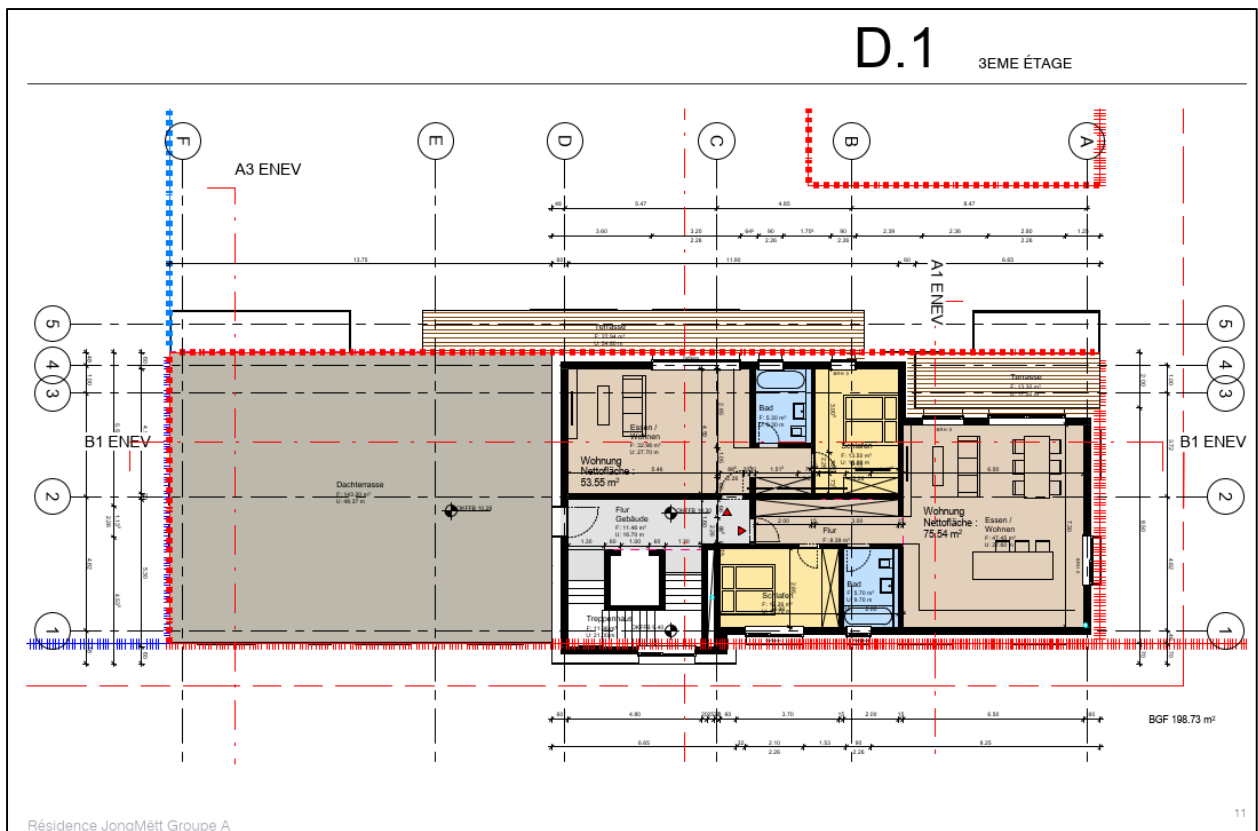


Quelle: PAP I Jong Mëtt Junglinster, partie écrite, Mai 2014, version approuvée le 06.08.2014, Seite 12

Abb. 3 – Ausschnitt partie écrite PAP I Jong Mëtt - Geschossigkeiten

| Bezeichnung der Gebäude | Minimale Geschossigkeit | Maximale Geschossigkeit |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| 1.1a, 1.2c | 3 Vollgeschosse (EG + 2) | bis max. 4 Vollgeschosse (EG + 3) |
| 1.1b | 2 Vollgeschosse (EG + 1) | bis max. 3 Vollgeschosse (EG + 2) |
| 1.1c, 1.1d, 1.2a, 1.2b, 1.2d, 1.2e | 2 Vollgeschosse (EG + 1) | 2 Vollgeschosse (EG + 1) + 1 zurückgesetztes Dachgeschoß bis hin zu max. 3 Vollgeschosse für einzelne Wohneinheiten (EG + 2); das 3. Geschoß dieser Gebäude darf max. bis zu 80% der Grundfläche eines Gebäudes ausmachen (vgl. Skizze in Abb. 5) |
| 1.1e, 1.2f | 3 Vollgeschosse (EG + 2) | bis max. 50% der Gebäudelfläche darf über 4 Vollgeschosse gehen (EG + 3 auf max. 50% der Gebäudegrundfläche) |
| 1.3 | | bis max. 3 Vollgeschosse (EG + 2) |

Quelle: PAP I Jong Mëtt Junglinster, partie écrite, Mai 2014, version approuvée le 06.08.2014, Seite 12

Abb. 4 – Ausschnitt partie écrite PAP I Jong Mëtt - Geschossigkeiten


2. Conformité de la modification avec la réglementation en vigueur

Da durch die Änderung die Bruttogeschossfläche (*surface construite brute* – SCB) leicht erhöht wird, muss geprüft werden, ob die Einhaltung des im PAG vorgegebenen Dichtekoeffizienten CUS (*coefficient d'utilisation du sol*) weiterhin gewährleistet ist.

Im gültigen PAG der Gemeinde ist für die „zone d'habitation -2 (HAB-2) im Bereich des *PAP-nouveau quartier* „Jong Mëtt“ ein CUS von 0,7 fixiert. Dieser Wert gilt für den Bereich, der von den PAPs 1 und 2 belegt ist, und zwar global für beide PAP-Bereiche zusammen.

Durch die vorgesehene Änderung kann die Bruttogeschossfläche der 3. Etage des Gebäudes 1.1e um maximal **36,26 m²** erhöht werden.

Die Bruttogeschossfläche der PAP 1 und 2 beträgt in der genehmigten Fassung **21.637,9 m²**.

Die maximal zulässige Bruttogeschossfläche laut PAG beträgt **21.698,6 m²**.

Eine Erhöhung der Bruttogeschossfläche in PAP1 auf max. **21.674,16 m²** ist deshalb weiterhin konform zu den Vorschriften des PAG.

3. Procédure envisagée

Nach Art. 26(2) *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain* (im Folgenden *loi acdu*) kann ein PAP geändert werden, wobei das Verfahren das gleiche ist wie bei einer Neuaufstellung.

Bei Anpassungen, die den PAP lediglich in einem oder mehreren klar definierten Punkten ändern, die allgemeine Struktur und Ziele des ursprünglichen PAPs jedoch nicht berühren, ist eine vereinfachte Prozedur gemäß Art. 30bis *loi acdu* möglich.

Da im vorliegenden Fall lediglich für ein einzelnes Gebäude eine geringfügige Anpassung der Fläche des 3. Vollgeschosses erfolgt, wird die Änderung gemäß der vereinfachten Prozedur nach Art. 30bis *loi acdu* eingereicht.

MODIFICATION DE LA PARTIE GRAPHIQUE

Keine Änderung der *partie graphique* erforderlich.

MODIFICATION DE LA PARTIE ECRITE

en rouge: modifications du texte

partie écrite, page 12 :

E.4 Geschossigkeiten und Geschoßhöhen

Geschossigkeiten

Die zulässigen maximalen Geschossigkeiten im Bereich des PAP sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

| Bezeichnung der Gebäude | Minimale Geschossigkeit | Maximale Geschossigkeit |
|------------------------------------|--------------------------|---|
| 1.1a, 1.2c | 3 Vollgeschosse (EG + 2) | bis max. 4 Vollgeschosse (EG + 3) |
| 1.1b | 2 Vollgeschosse (EG + 1) | bis max. 3 Vollgeschosse (EG + 2) |
| 1.1c, 1.1d, 1.2a, 1.2b, 1.2d, 1.2e | 2 Vollgeschosse (EG + 1) | 2 Vollgeschosse (EG + 1) + 1 zurückgesetztes Dachgeschoß bis hin zu max. 3 Vollgeschosse für einzelne Wohneinheiten (EG + 2); das 3. Geschoß dieser Gebäude darf max. bis zu 80% der Grundfläche eines Gebäudes ausmachen (vgl. Skizze in Abb. 5) |
| 1.1e , 1.2f | 3 Vollgeschosse (EG + 2) | bis max. 50% der Gebäudefläche darf über 4 Vollgeschosse gehen (EG + 3 auf max. 50% der Gebäudegrundfläche) |
| 1.1e | 3 Vollgeschosse (EG + 2) | bis max. 60% der Gebäudefläche darf über 4 Geschosse gehen (EG + 3 auf max. 60% der Gebäudegrundfläche) |
| 1.3 | | bis max. 3 Vollgeschosse (EG + 2) |