

RAPPORT JUSTIFICATIF

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER « GROEBIERG» A GONDERANGE

Commune :
Section :
Parcelles :

Junglinster
RB de Gonderange
469/3678 et 469/4649

Date :

18.09.2025
Adaptation à la suite de
l'avis de la Cellule
d'Evaluation réf : 20124/27C
du 17.07.2025

Conception urbaine :

WeB architecture et
urbanisme
22, Schaffmill
L-6778 Grevenmacher
T : 75 90 50
info@archi-web.lu

Conception des infrastructures :

Icone Ingénieurs-Conseils
42, rue Tony Dutreux
L-1429 Luxembourg
T : 26 38 48 1
info@icone.lu

Inhaltsverzeichnis:

0 Einleitung und Zielsetzung

1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Junglinster

1. Partie graphique zum PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021)
2. Auszug aus dem PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021) partie écrite
3. Schéma directeur GON-NQ-13 « Groebierg »

2. Beschreibung der städtebaulichen Vorgaben

- 2.1. Bezüge zum Umfeld
- 2.2. Annexe I Tableau récapitulatif
- 2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele
- 2.4. Sozialer Wohnungsbau

3. Pläne und Schnitte zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

- 3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung
- 3.2. Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Räume
- 3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen
- 3.4. Annexe II Fiche de synthèse
- 3.5. Abzutretende Flächen im Rahmen des PAP's

4. Anhang

- 4.1. Abbildungsverzeichnis
- 4.2. Schéma directeur GON-NQ-13 « Groebierg »
- 4.3. Concept d'assainissement (Plan 22094-02 du 17.01.2025 du bureau d'études ICONE)

0 **Einleitung und Zielsetzung (Introduction)**

Der vorliegende Teilbebauungsplan (PAP) basiert auf dem aktuellen Plan d'aménagement général (PAG) der Gemeinde Junglinster¹

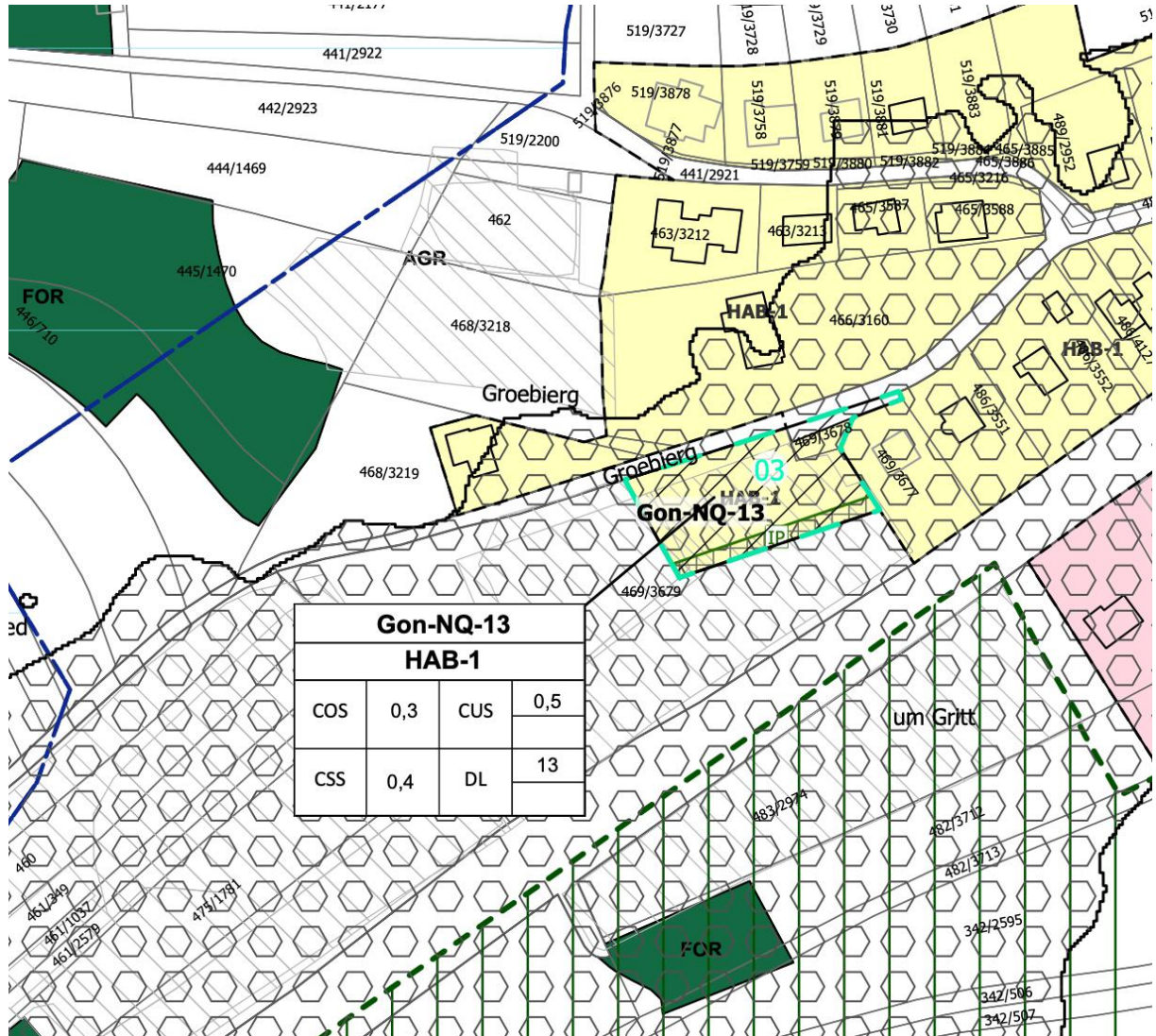
Die Ausarbeitung der Dokumente erfolgt gemäß folgender rechtlicher Vorgaben:























- Plan d'aménagement particulier (PAP)' gemäß „Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier 'Quartier Existant' et du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier' portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune“. Dieser gliedert sich in die folgenden beiden Teile :
 - Partie écrite (schriftlicher Teil)
 - Partie graphique (graphischer Teil).
- Rapport justificatif' auf Basis des “Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier 'Nouveau Quartier’“ du PAG en procédure.

1 Référence : 27C/022/2021 PAG en vigueur

1. Auszüge aus den betreffenden PAG Dokumenten der Gemeinde Junglinster

1.1. Partie graphique zum PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021)



PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL- PAG		(SELON REGLEMENT GRAND-DUCAL DU 25.10.2004)/ (selon partie écrite du PAG de la Commune)
	Délimitation du degré d'utilisation du sol	 Délimitation de la zone verte
ZONES DE BASE		
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées		
Zone d'habitation		Zone verte
	zone d'habitation 1	 Zone agricole
	zone d'habitation 2	 Zone forestière
Zones mixtes		 Zone de parc public et de parc privé
	zone mixte villageoise	 Zone de verdure
	zone mixte villageoise - Gehaansraich	
	zone mixte rurale	
Zone de bâtiments et d'équipements publics		
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - infrastructure technique	
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - cimetière	
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - aire de jeux	
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - espace vert public	
	Zone de bâtiments et d'équipements publics - parking public	
Zones d'activités		
	zone d'activités économiques communale type 1	
	zone d'activités économiques communale type 2	
Zone commerciale		
Zones de sport et de loisir		
	zone de sport et de loisir	
	zone de sport et de loisir-2	
	Zone spéciale "radiodiffusion / télévision"	
	Zone de jardins familiaux	




















ZONES SUPERPOSEES	
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
	Zone d'aménagement différé
	Zone d'urbanisation prioritaire
Zone de servitude "urbanisation"	
	zone de servitude "urbanisation" - IP - Intégration paysagère
	zone de servitude "urbanisation" - CV – coulée verte
	zone de servitude "urbanisation" - ES – Etude sol
	zone de servitude "urbanisation" - EP – Protection d'eau
	zone de servitude "urbanisation" - PE-ab – Parking écologique autobus
	zone de servitude "urbanisation" - PE-v – Parking écologique voiture
	zone de servitude "urbanisation" - CE – Cours d'eau
	zone de servitude "urbanisation" - na – non aedificandi
Zone de servitude "couloirs et espaces réservés"	
	couloir pour projets de canalisation pour eaux usées
	couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
Secteur et éléments protégés d'intérêt communal	
	secteur protégé de type "environnement construit"
	construction à conserver
	petit patrimoine à conserver
	alignement d'une construction à préserver
	gabarit d'une construction existante à préserver
	Zone de bruit

Abb.1 Auszug aus dem PAG der Gemeinde Junglinster

1.2. Auszug aus dem PAG en vigueur (réf. 27C/022/2021) partie écrite

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en:

1. zones d'habitation 1 [HAB-1];
2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1 à Junglinster ou à Gonderange, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. Dans les autres localités, la part minimale des logements de type maison unifamiliale ne pourra être inférieur à 60%. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Le nombre maximal d'unités de logements par immeuble collectif est limité à 8 logements dans la localité de Junglinster, à 6 logements dans la localité de Gonderange et à 4 logements dans les autres localités.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant la zone d'habitation 1 – Kréimerech / Jung-NQ-10 - la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 95% au minimum.

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 Emplacements 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'habitat-2 et la zone mixte villageoise « Jong Mëtt » ;
- un (1) emplacement par logement intégré ;
- un demi (0,5) emplacement par chambre donnée en location ou mise à disposition à des fins d'habitation ;
- 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. 20 Zones 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.

(1) Servitude urbanisation type « intégration paysagère » [IP]

La zone de servitude urbanisation type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi qu'à faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles.

Elle a pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Les bandes de verdure ont en principe une largeur d'au moins 5 mètres. Toute construction y est interdite, excepté les aménagements pour la rétention des eaux de surface, des accès de voirie ainsi que des chemins piétonniers.

Art. 23 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier.

Les règles applicables sont définies au « règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » de la commune de Junglinster.

Dans le cas de l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier, celui-ci doit prévoir les mesures à prévoir pour la protection contre le bruit ainsi que les surfaces nécessaires à leur réalisation.

1.3. Schéma directeur aus dem PAG „en vigueur“

Für das vorliegende PAP-Projekt liegt ein Schéma directeur vor, unter der Bezeichnung: Schéma directeur GON-NQ-13 - "Groebierg". (im Anhang komplett beigelegt)



Abb. 3 Auszug aus der Partie graphique vom Schéma directeur

Der PAP Groebierg weicht in folgendem Punkt vom Schéma directeur GON-NQ-13 ab:

5.2 Konzept der Mobilität und der technischen Infrastruktur

- Anschluss an die bestehende Regenwasserachse Richtung Nationalstraße im Süden

Dies geschied aus folgendem Grund:

Die Regenachse welche entlang der N11 verläuft ist nur für die Entwässerung der N11 ausgelegt. Es liegt ein Accord de principe der AGE vor den PAP NQ „Groebierg“ an das bestehende Mischwassersystem anzuschließen. Auf das Verlegen einer neuen Regenwasserachse in der rue Groebierg wird aus wirtschaftlichen Gründen zum jetzigen Zeitpunkt verzichtet. In der Straße befinden sich, bis auf die 3 neuen Gebäude vom PAP, ausschließlich Bestandsgebäude welche nicht ohne großen Aufwand an ein neues Trennsystem anschließen könnten.

Da die 3 neuen Gebäude ohnehin mit Trennsystem gebaut werden und dies auch für den Fall eines Neubaus nach Abriss eines Bestandshauses vorgesehen werden muss, ist ein späterer Anschluss an eine eventuelle zukünftige Regenwasserachse noch immer möglich.

2. **Beschrieb der städtebaulichen Vorgaben**

2.1. **Bezüge zum Umfeld**

Öffentlicher Verkehr

In fußläufiger Entfernung zum Plangebiet (zirka 570 m) befindet sich die Bushaltestelle ‚op der Breck‘, und in (zirka 810m) die Bushaltestelle ‚am Duerf‘, von denen zurzeit täglich 9 Buslinien in Richtung Luxemburg, Junglinster, Echternach, Beaufort, Esch-sur-Alzette verkehren. In 3000 m Entfernung befindet sich der Busbahnhof von Junglinster mit weiteren Buslinien, welche zusätzlich Richtung Grevenmacher und Ettelbrück fahren. Darüber hinaus befindet man sich in 1200 m auf dem nationalen Fahrradweg PC2 Echternach.

Ein direkter Anschluss an das luxemburgische Bahnnetz besteht in Gonderingen nicht. Der Bahnhof von Roodt-Syre ist in 8,2km Entfernung und der von Lorentzweiler ist in 11 km zu erreichen. Beide Bahnhöfe werden durch Buslinien angefahren.

Als Ergänzung zu den regelmäßig verkehrenden Buslinien gibt es zudem noch den individuellen Minibusdienst ‚Bummelbus‘ für alle Einwohner der Gemeinde Junglinster. Zudem wird jeweils freitags und samstags in der Nacht der ‚Nightlifebus‘ gratis von der Gemeinde angeboten, um die Einwohner von verschiedenen Veranstaltungen in der Stadt oder in der Region wieder sicher ins Gemeindegebiet zu befördern.

Für behinderte Menschen gibt es zusätzlich noch den Minibusdienst Adapto, sowie für Fahrten innerhalb der Gemeinde den City Bus für 2€/Fahrt.

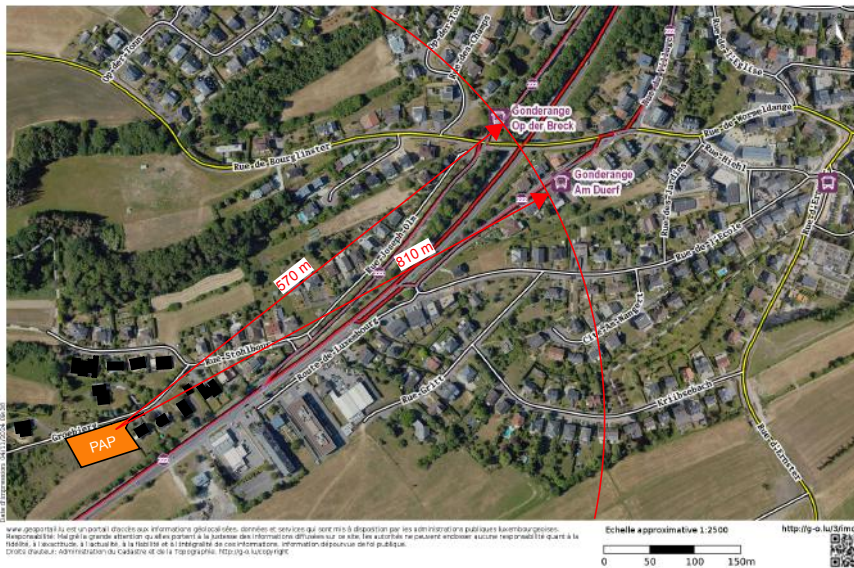


Abb. 4: Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP Groebierg

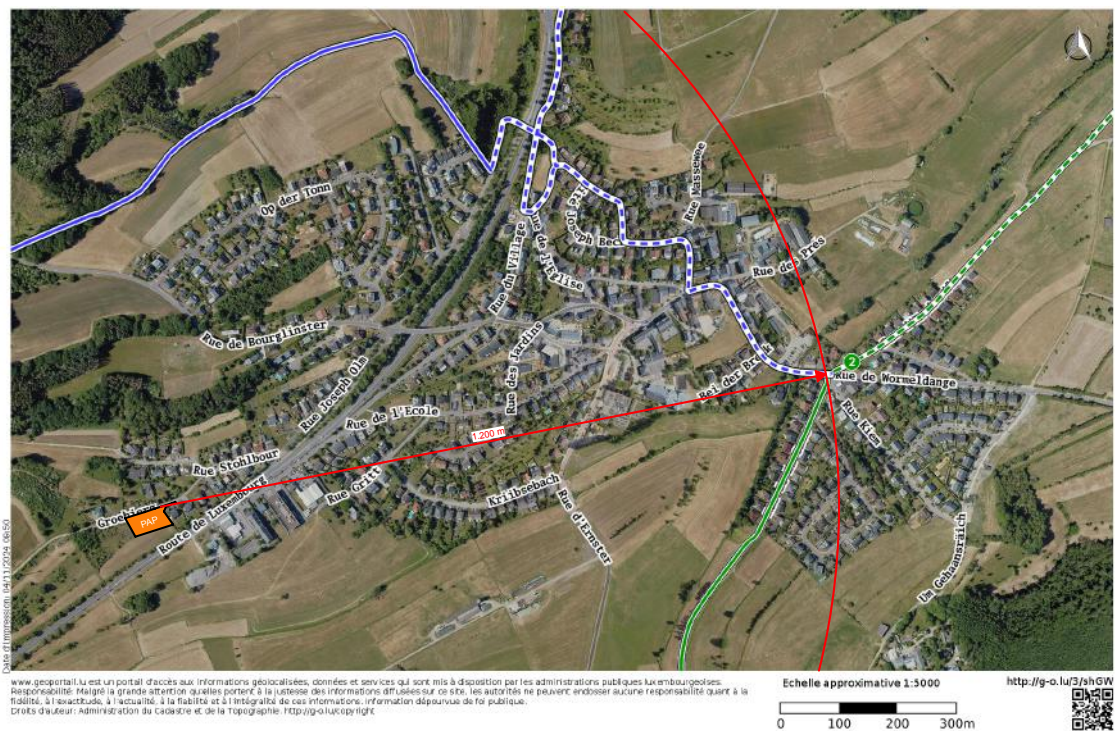


Abb. 5: Fahrradwege im Umfeld des PAP Groebierg

Einrichtungen des allgemeinen Bedarfs

Das Plangebiet liegt im westlichen Ortsende von Gonderingen in fußläufiger Entfernung zum Ortszentrum. Gonderingen hat eher einen Dorfcharakter ohne viele Läden oder Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, trotzdem sind einige vorhanden wie zum Beispiel :

- Ärzte
- Schulen (Précoce, Fondamentale, maison relais)
- Restaurant, Café
- Hotel
- Tankstelle

Im Zusammenhang mit den kalkulierten 3 Wohneinheiten im PAP-Bereich wird es keinen nennenswerten Zuwachs an Schulkindern in Gonderingen geben; dieser wird sich zudem über die kommenden Jahre verteilen.

2.2. Annexe I Tableau récapitulatif

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												HAB-1												
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																								
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG																								
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : 23,42 ares																								
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																								
DL		minimum / maximum		13		CUS		minimum / maximum		0,50		COS		minimum / maximum		0,30		CSS		maximum		0,40		
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 PAG :																								
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :																								
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) :																								
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 :																								
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :																								
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) :																								
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis :																								
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		CSS		maximum										
Analyse de la conformité du PAP au PAG																								
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											
Lot 1		7,20 ares		1 u.		390 m²		351 / 390 / m²			m²		216 m²		288 m²									
Lot 2		6,99 ares		1 u.		390 m²		351 / 390 / m²			m²		210 m²		280 m²									
Lot 3		7,03 ares		1 u.		390 m²		351 / 390 / m²			m²		211 m²		281 m²									
Total		21,22 ares		3 u.		1.171 m²		1.054 / 1.171 / 0 m²			0 m²		0 / 637 m²		849 m²									
Coefficients résultants du projet de PAP :		DL		minimum / maximum		CUS		minimum / maximum			COS		minimum / maximum		CSS		maximum		Log-abo		minimum		%	
		0,000 / 12,810				0,000 / 0,500					0,000 / 0,300				0,400						0,000			
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :		oui / oui				oui / oui					oui / oui				oui / oui						oui			

2.3. Darlegung der städtebaulichen Ziele

Übergeordnete Ziele

Gemäß dem Programme directeur d'aménagement du territoire ist die Gemeinde Junglinster als „CDA Gemeinde“ ausgewiesen.

Das vorliegende PAP-Projekt entspricht diesen Vorgaben und Zielen und schafft prioritär neuen Wohnraum. Der PAP leistet einen positiven Beitrag zur nachhaltigen Siedlungsentwicklung im Großherzogtum, insbesondere vor dem Hintergrund des bestehenden Siedlungsdrucks.

Gestalterische Ziele

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Rand der Ortschaft. Die drei Einfamilienhäuser schließen eine Baulücke zu einem Bestandsgebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite der rue Groebierg. Zudem bietet die PAP-Planung die Möglichkeit die Gestaltung der rue Goebierg zu überarbeiten. Dieser PAP soll in diesem Zusammenhang eine rationelle und an die Topographie angepasste Bebauung des Gebietes ermöglichen. Dabei sollen die folgenden Kriterien beachtet werden:

- bestmögliche Anpassung des Gebäudevolumens an die Geländetopographie;
- Neugestaltung des bereits vorhandenen Wendehammers

Die geplanten gestalterischen Vorgaben sind dem reglementarischen Teil des vorliegenden PAP (Partie graphique und Partie écrite) zu entnehmen.

2.4. Sozialer Wohnungsbau

Wegen der geringen Größe des PAP muss laut Gesetz kein sozialer Wohnungsbau realisiert werden. Der Art. 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain wird nicht angewendet.

3. Plan zur Veranschaulichung des urbanistischen Konzeptes

3.1. Städtebauliche Integration der Bebauung

Schwarzplan

Der nachfolgend dargestellte Schwarzplan verdeutlicht die gute Integration der Neubebauung in die Bestandsstrukturen.

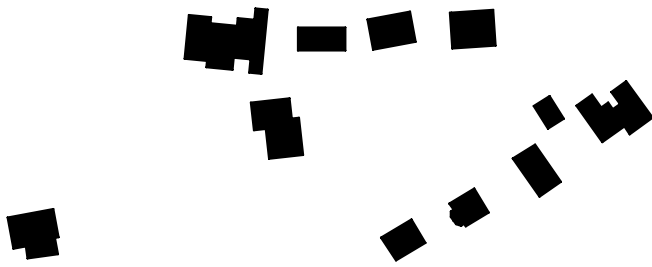


Abb. 6 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP's

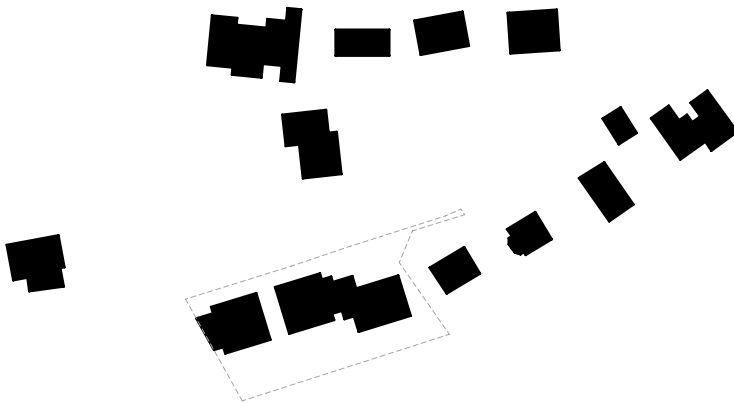


Abb. 7 : Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld

Parzellierungskonzept

Das PAP setzt sich aus zwei Katasterparzellen zusammen und wird in 3 Baulose unterteilt.

Die PAP-Bebauung besteht aus 3 Einfamilienhäusern. Die Gebäude werden über die rue Groebierg erschlossen. Der Wendehammer und ein schmaler Streifen entlang der kompletten Länge des PAP wird an die Gemeinde abgetreten, um die rue Groebierg teilweise neu zu gestalten.

Bebauungskonzept

Die nachstehende Abbildung zeigt das geplante Konzept mit 3 Einfamilienhäusern, teils mit begrüntem Flachdach, teils mit Dachterrasse. Laut „Partie graphique“ und „Partie écrite“ besteht aber auch die Möglichkeit Häuser mit Flachdach und Staffelgeschoss zu realisieren.

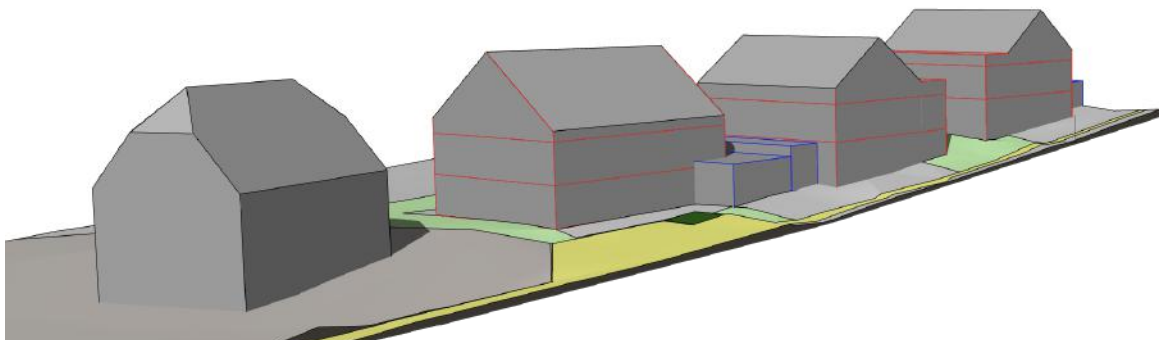


Abb. 8: Axonometrie des PAP „Groebierg“

Durch das Projekt verursachter Verkehr

Das Projekt sieht 3 Wohneinheiten vor.

Die 3 Wohneinheiten verursachen ungefähr 18 Verkehrsbewegungen pro Tag, davon 9 Ein- und 9 Ausfahrten auf die rue de Luxembourg.

Der Verkehr konzentriert sich auf den morgendlichen und abendlichen Berufsverkehr.

Autofreie Mobilität

Dank der Lage am westlichen Ortsrand ist man schnell in der Natur und kann schöne Spaziergänge durch die anliegende Wiesen- und Waldlandschaft machen. Gonderingen ist mit dem Fahrradweg PC2 ans nationale Fahrradnetz angeschlossen. Die Strecke verläuft über zirka 37 km von Echternach über Gonderingen nach Luxembourg Stadt.

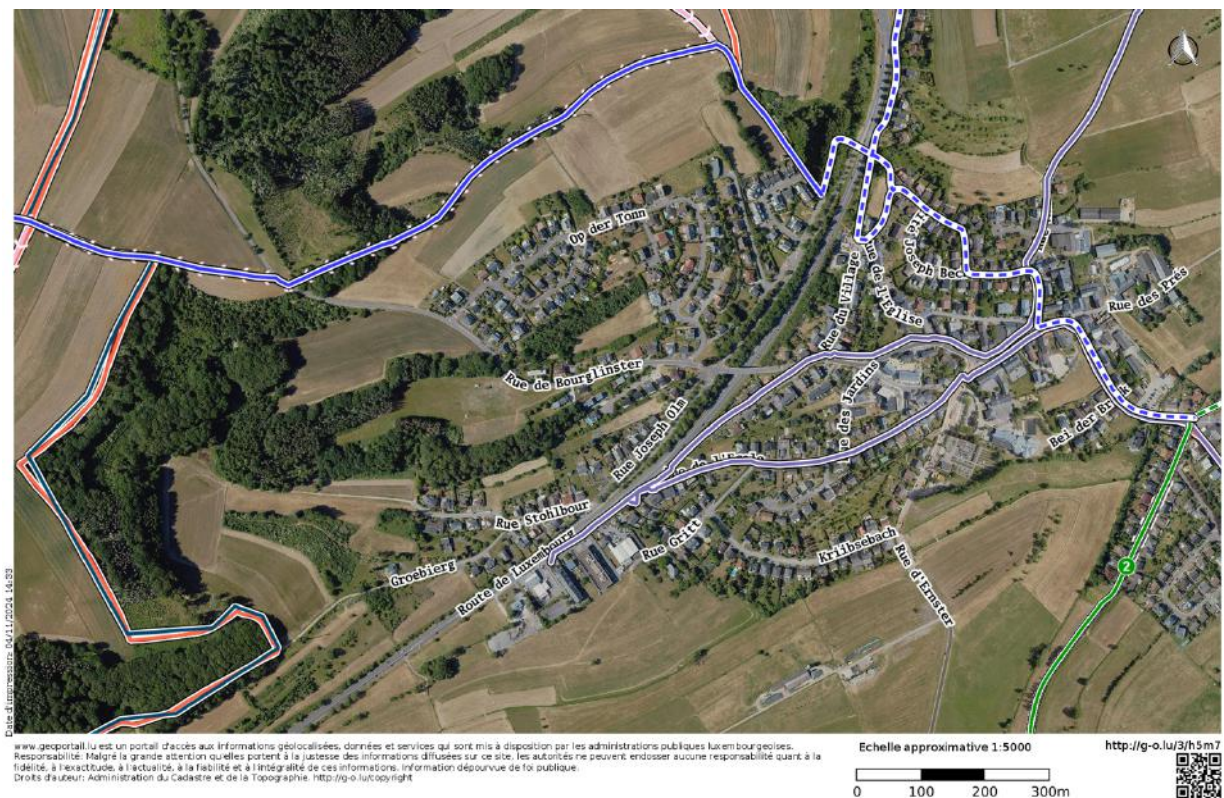


Abb. 10 : Situationsplan mit Wander- und Fahrradwegen rund um den PAP Groebierg

Abwasser- und Regenwasserkonzept

Das Regenwasser wird entlang der Häuser in offenen Gräben an den neu verlegten Regenwasserkanal in der rue Groebierg angeschlossen. Im vorderen Grenzabstand wird das Regenwasser der Garagendächer über eine offene Rinne bis zum Ablauf geleitet. Das Regenwasser wird mit dem Schmutzwasser an den bestehenden Abwasserkanal in der Straße "Groebierg" angeschlossen. Es liegt kein Trennsystem in der Straße. Für das Los 1 wird es nötig sein, das Schmutzwasser in den öffentlichen Kanal zu pumpen.

Die Details zum Abwasser- und Regenwasserkonzept sind auf dem Plan Nr. 22094-02 vom 17.01.2025 dargestellt.

Die neuen Häuser können an die bestehenden Betreiber netze von Post und Eltrona angeschlossen werden.

3.3. Gestaltung der Räume mit ökologischen und archäologischen Auflagen

Biotope

Auf dem Grundstück befinden sich offenland Biotope (BK17, BK6510 und BK6210), welche durch neue Bepflanzung innerhalb vom PAP oder finanziell kompensiert werden müssen.

Archäologische Auflagen

Für diesen PAP gibt es keine archäologischen Auflagen.

3.4. Annexe II Fiche de synthèse

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

Projet initié par _____ élaboré par _____		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____	
Situation géographique Commune _____ Localité _____ Lieu-dit _____ Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier _____		Organisation territoriale CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire pour le développement de l'habitat <input checked="" type="checkbox"/> Espace prioritaire d'urbanisation <input type="checkbox"/> Commerce, Station de service, écoles, crèches, gare de bus _____	
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG _____ Zone(s) concernée(s) _____ COS _____ minimum _____ maximum 0.30 CUS _____ 0.50 CSS _____ 0.40 DL _____ 13.00 Emplacements de stationnement _____ 2 _____		Servitudes découlant d'autres dispositions légales Environnement Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1 ha <input type="checkbox"/> 350 m Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ Présence de biotope(s) <input checked="" type="checkbox"/> Zone de bruit <input checked="" type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres _____	
Terrain Surface brute _____ 0.2342 ha _____ 100 % Surface nette _____ 0.2122 ha _____ 90.60 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) _____ 0.0220 ha _____ 9.40 % Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée au stationnement public _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée à l'espace vert public _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____ 0.0000 ha _____ 0.00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation _____ 0.0220 ha _____ 9.40 % Scellement maximal du sol (terrain net) _____ 0.0848 ha _____ 39.97 %		Surface cédée au domaine public communal _____ 0.0220 ha _____ Taux de cession _____ 9.40 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots _____ 3 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots _____ 7.07 a Surface brute de bureaux maximale _____ 117 m2	
Constructions Surface constructible brute _____ 0 _____ 1 171 m2 Emprise au sol _____ 0 _____ 637 m2 Nombre de logements _____ 0 _____ 3 Densité de logements / hectare brut _____ 0.00 _____ 12.81 u/ha Personnes estimées / logement _____ 4.00 _____ 4.00 Nombre d'habitants _____ 0 _____ 12 Surface de vente maximale _____ 117 m2		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: minimum maximum unifamilial _____ 0 _____ 3 bifamilial _____ 0 _____ 0 collectif (>2 log/bât.) _____ 0 _____ 0 Nbre de log. à coût modéré _____ 0 _____ 0	
Axe(s) de desserte Charge de trafic _____ (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vhf Chemin Repris _____ vhf Chemin communal _____ rue Groebierg _____		Emplacements de stationnement activités habitat publics _____ 0 _____ 0 privés (min.) _____ 0 _____ 6 privés (max.) _____ 0 _____ 9 total (max.) _____ 0 _____ 9	
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche _____ 570 m (distance parcourue) Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées _____ 72 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales _____ 138 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer _____ 8 200 m (distance parcourue) Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 32 m2 Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ 0 m2	

Valider

3.5 Abzutretende Flächen im Rahmen des PAP's

Im Zuge des PAP's werden zirka 9,40% der Bruttofläche an die Gemeinde abgetreten.

4. Anhang

4.1. Abbildungsverzeichnis

4.2 Schéma directeur GON-NQ-13 - "Groebierg"

4.3 Concept d'eau pluviale et de canalisation (Plan 22094-02 du bureau d'études ICONE)

4.1 Abbildungsverzeichnis

Abb.1	Auszug aus der Partie graphique des PAG der Gemeinde Junglinster; Quelle : AC Junglinster	S. 5/6
Abb.2	Auszug aus der Partie écrite des PAG der Gemeinde Junglinster ; Quelle : AC Junglinster	S. 7/10
Abb. 3	Auszug aus der Partie graphique vom Schéma directeur Quelle : AC Junglinster	S. 11
Abb.4	Öffentlicher Verkehr (Bushaltestellen) im Umfeld des PAP Groebierg; Quelle: Geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 12
Abb.5	Fahrradwege im Umfeld des PAP Groebierg Quelle: Geoportail.lu	S.13
Abb.6	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) im Bestand im Umfeld des PAP; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 17
Abb.7	Bebauungsstrukturen (Schwarzplan) mit integriertem PAP im Umfeld; Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 17
Abb.8	Axonometrie des PAP „Groebierg“ Quelle: eigenen Darstellung WeB	S. 18
Abb.9	Situationsplan mit den Straßenhierarchien im Bereich PAP Groebierg Quelle: geoportail.lu und eigenen Darstellung WeB	S. 19
Abb.10	Situationsplan mit Wander- und Fahrradwegen rund um den PAP Groebierg; Quelle: geoportail.lu	S. 20

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 solHAB-1

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

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :	23,42 ares									
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :	DL	minimum / maximum	CUS	minimum / maximum	COS	minimum / maximum	CSS	maximum		
		13		0,50		0,30		0,40		

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 :	<div></div>	%						
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :	<div></div>	m ²						
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :	<div></div>	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) :	<div></div>	ares						
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :	<div></div>	%						
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :	<div></div>	m ²						
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :	<div></div>	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) :	<div></div>	m ²						
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis	<div></div>	m ²						
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :	<div></div>	%						
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :	DL	<div><div>minimum</div><div>maximum</div><div>/</div></div>	CUS	<div><div>minimum</div><div>maximum</div><div>/</div></div>	COS	<div><div>minimum</div><div>maximum</div><div>/</div></div>	CSS	<div><div>maximum</div></div>

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	exclusivement		minimum			minimum	maximum		maximum	
1	7,20 ares		/	1 u.		/	390 m²		351 /	390 /	m²		m²			/	216 m²		288 m²	
2	6,99 ares		/	1 u.		/	390 m²		351 /	390 /	m²		m²			/	210 m²		280 m²	
3	7,03 ares		/	1 u.		/	390 m²		351 /	390 /	m²		m²			/	211 m²		281 m²	
Total	21,22 ares		0 /	3 u.		0 /	1.171 m²		1.054 /	1.171	0 m²		0 m²			0 /	637 m²		849 m²	
Coefficients résultants du projet de PAP :																				
	DL		0,000 /	12,810		CUS	0,000 /	0,500		COS	0,000 /	0,300		CSS		0,400		Log-abo	0,000	%
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :																				
			oui	oui			oui	oui			oui	oui			oui		oui		oui	