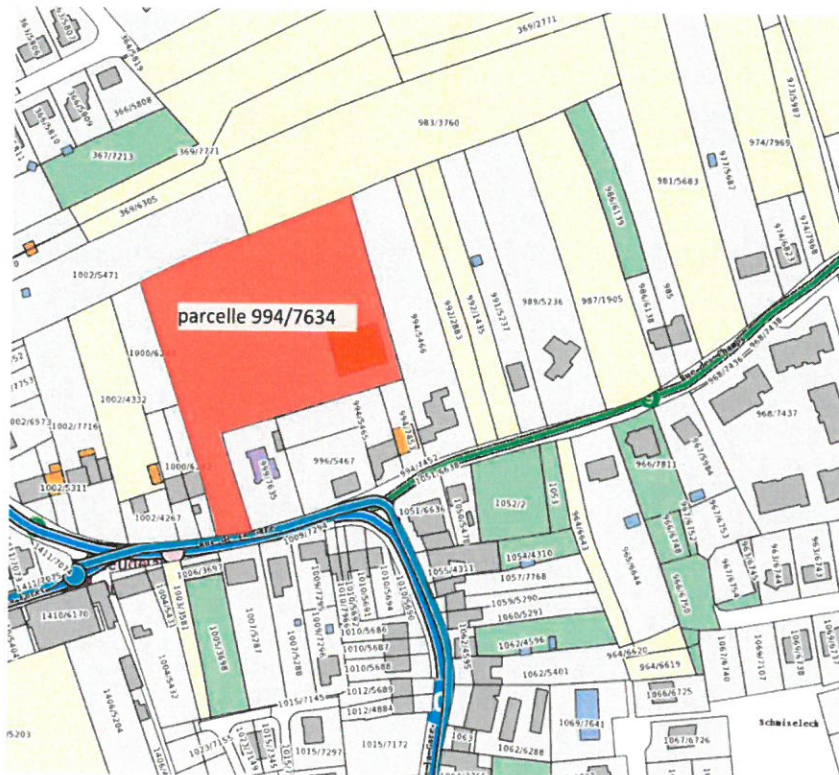


Projet d'aménagement particulier « Geierbiere »  
Rue de la Gare Leudelange

PARTIE ECRITE



M3 Architectes S.A. 15, rue Würth Paquet L-2737 Luxembourg



<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>DISPOSITIONS MODIFICATIVES</b>	<b>3</b>
<b>1. DÉLIMITATION ET CONTENANCE</b>	<b>4</b>
<b>2. MODE D'UTILISATION DU SOL</b>	<b>4</b>
2.1 DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL	4
2.2 DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	4
<b>3. DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL</b>	<b>5</b>
3.1 VOLUME DES CONSTRUCTIONS	5
3.2 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS	5
3.4 RECLS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES TERRAINS À BÂTIR NET ET DISTANCES À OBSERVER ENTRE CONSTRUCTIONS	6
3.5 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS À L'ACROTÈRE	6
<b>4. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS</b>	<b>6</b>
4.1 SCHÉMA DES FONDS DESTINÉS À ÊTRE UTILISÉS PAR LE PUBLIC	6
4.2 EMPLACEMENTS PUBLICS	6
4.3 RACCORD À L'INFRASTRUCTURE PUBLIQUE	7
4.4 ESPACES VERTS PRIVÉS	7

## **Introduction**

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- À la loi du 19 juillet 2004 modifiée par la loi du 28 juillet 2011 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Au 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 ».

Le présent PAP a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la Commune de Leudelange.

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer, du point de vue urbanistique, un aménagement harmonieux et varié, dans le but de garantir la qualité de vie de ce nouveau quartier.

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, la partie écrite du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses de la Commune de Leudelange est d'application.

## **Dispositions modificatives**

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG.

Les dérogations portent sur les articles suivants de la Commune de Leudelange :

### **Article 4.8.1**

Selon l'article référent, la hauteur des constructions est à mesurer par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante. Or, pour l'exécution du présent PAP les hauteurs sont mesurées par rapport au niveau du terrain naturel.

En dérogation à l'article 4.8.1 du PAG, les hauteurs des bâtiments sont mesurées par rapport au niveau de référence 332 et au point le plus haut des acrotères.

### **Article 6.2**

L'article référent interdit les emplacements de stationnement en deuxième position.

En dérogation de l'article 6.2-Places de stationnement- du PAG, un nombre limité d'emplacements peut être situé en deuxième position.

## **1. Délimitation et contenance**

Le Projet d'Aménagement Particulier porte sur une partie de l'ensemble de terrains dénommé Geierbiert.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales, concernant le PAP, sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

La parcelle suivante forme entièrement, l'ensemble du PAP :

Parcelle N°994/7634 rue de la Gare à Leudelage.

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 1 hectare 7 ares 50 centiares.

Le terrain est, conformément au plan d'aménagement général de la Commune de Leudelage, situé en zone réservée pour édifices publics et plus précisément réservé aux personnes âgées. Les zones réservées sont destinées à l'aménagement et à la construction d'équipements publics ou privés d'utilité publique.

## **2. Mode d'utilisation du sol**

Le mode d'utilisation du sol de l'îlot est repris dans la partie graphique.

L'îlot est destiné à accueillir des bâtiments à caractère publics ou privés d'utilité publique conformément au PAG.

Les affectations possibles pour le ou les bâtiments sur le site, à condition de rester conformes à l'affectation prévue par le PAG, sont :

- Maisons de soins
- Logements encadrés pour personnes âgées
- Restaurant, Cafétéria, Cuisine
- Salle Polyvalente
- Espace «Bien-être»
- Foyer de jour pour les personnes âgées
- Crèche
- Parking

### **2.1 Disposition des constructions hors sol**

Le mode d'utilisation du sol est conforme à la désignation PA de la modification ponctuelle du PAG de la Commune de Leudelage.

Le bâtiment ne pourra pas comporter plus de quatre niveaux pleins au-dessus du niveau de référence : Rez-de-chaussée et trois étages.

### **2.2 Disposition des constructions en sous-sol**

Les constructions peuvent comporter un sous-sol. Vu la topographie du terrain, le sous-sol peut être semi-enterré.

### **3. Degré d'utilisation du sol**

#### **3.1 Volume des constructions**

Extrait du règlement communal sur les bâtisses :

*« Art. 3.8. Les zones réservées*

*3.8.1. Sur ces terrains seuls sont autorisées les constructions destinées à une utilisation d'intérêt public. Les prescriptions dimensionnelles y relatives sont déterminées de cas en cas par le conseil communal selon les exigences de l'utilisation envisagée ».*

Le volume hors sol des constructions ne dépassera pas 59.000 m<sup>3</sup>.

#### **3.2 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

L'octroi d'une autorisation de bâtir pour toute construction nouvelle, toute reconstruction ou tout agrandissement d'au moins 40 m<sup>2</sup> de la surface exploitable est subordonné à la condition qu'un nombre déterminé d'emplacements de stationnement pour véhicules soit aménagé sur la propriété même.

Doivent être fournis dans ces cas :

- Ratio minimal de 0,7 emplacements de stationnement par lit. Ce ratio englobe les stationnements en surface, ainsi que le parking sous-terrain.
- Les emplacements destinés aux visiteurs et localisés en surface ne peuvent pas dépasser 15% du nombre d'emplacements à créer. Ces emplacements doivent être conformes à législation en vigueur.

Tous les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les parkings en surface peuvent se situer dans les marges de reculement imposées sans toutefois gêner la manœuvre des services d'intervention de secours. Les emplacements de stationnement sont à agrémenter par de la verdure et des arbustes.

Les emplacements de stationnement doivent avoir des accès faciles et permanents sur la voie publique tenant compte des impératifs de sécurité de la circulation, leurs dimensions seront d'au moins 2.50 sur 5.00 m. Elles seront en tout point conformes aux dernières réglementations en vigueur.

Un nombre limité d'emplacements peut être situé en deuxième position.

Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux handicapés est à aménager.

Les pentes d'accès aux garages ne pourront dépasser une déclivité de 15 %.

### **3.4 Reculs des constructions par rapport aux limites des terrains à bâtir net et distances à observer entre constructions**

Les constructions doivent respecter les reculs par rapport aux limites de l'îlot tels que repris dans la partie graphique, sous réserve de l'obtention d'une permission de voirie pour la partie longeant la rue de la Gare.

Une marge de reculement minimale, vis-à-vis des limites constructibles, de 11 m est à respecter.

### **3.5 Hauteur des constructions à l'acrotère**

Les hauteurs maximales des constructions sont indiquées dans la partie graphique.

L'îlot est caractérisé par une arête de colline accusant un dénivelé de l'ordre de 3 m vers la rue de la Gare et de 4 m vers le «Pessendall». Le niveau de référence 332 est le niveau haut du terrain naturel.

La hauteur maximum des constructions mesurée par rapport au niveau de référence au point le plus haut de l'acrotère est de : 14,5 m

La surface des superstructures, destinées à recevoir les installations techniques ne pourra dépasser 15% de celle du dernier niveau plein. La hauteur maximale de ces installations ne pourra pas dépasser 3,5 m. Ces équipements sont à intégrer harmonieusement dans le projet de manière à éviter une pollution visuelle.

Des constructions ponctuelles dont la hauteur est déterminée par des impératifs fonctionnels d'ordre technique dûment constatés peuvent être autorisées.

## **4. Aménagement des espaces publics**

Etant donné que la Commune a mis le terrain, objet du présent PAP, à disposition de l'exploitant par un bail emphytéotique aucun fond n'est à céder dans le cadre du présent PAP.

### **4.1 Schéma des fonds destinés à être utilisés par le public**

L'accès unique au site se fait par la rue de la Gare. Tous les flux motorisés (pensionnaires, livraisons, visiteurs, services de secours, etc.) accéderont à la parcelle par la rue de la Gare. Cet accès servira également comme accès en commun à la parcelle voisine, celle de la Villa Eugénie. Une servitude de passage permanent est représentée sur la partie graphique du présent PAP afin de garantir l'accès à la Villa Eugénie.

Dans le cadre de la mobilité douce il est prévu de créer à l'ouest de la parcelle un accès ouvert aux piétons et cyclistes. Ce chemin mixte qui aura une largeur de 3,5m, représentera une prolongation naturelle de la structure viaire existante permettant de relier le centre de Leudelange aux quartiers nord de la commune. Une servitude de passage, représentée sur la partie graphique du PAP, garantit le droit de passage permanent à cet endroit.

### **4.2 Emplacements publics**

Certains équipements à réaliser sur la parcelle pourront être ouverts en vue de l'organisation de manifestations communales ou d'autres activités au profit des personnes âgées. Dans ce cas les places de stationnement à l'extérieur prévues au profit des visiteurs pourront être mises à disposition du public. Des emplacements pour la dépose minute sont à prévoir près de la crèche.



### **4.3 Raccord à l'infrastructure publique**

Le raccordement principal des infrastructures telles que : électricité, télécommunication, eaux potables, eaux usés et eaux pluviales sont dans la rue de la Gare.

Les installations techniques pour l'exploitation des infrastructures (par exemple transformateur, etc.) sont à intégrer au paysage ou de manière discrète dans des éléments de construction.

L'eau pluviale est récoltée et évacuée séparément de l'eau usée. L'évacuation s'effectue de manière temporisée grâce à l'aménagement de toitures végétalisées, l'aménagement perméable des espaces publics et des bassins de rétention.

### **4.4 Espaces verts privés**

Les espaces verts privés seront à aménager comme prévus dans la partie graphique.

La voirie périphérique demandée par les services d'intervention des secours sera en partie végétalisée. Seule les parties soumises à une circulation permanente : garage, logistique, dépose minute maison de soins et crèche seront réalisées en revêtement minéral.

Environ 30 % de la surface totale du lot seront aménagés en espace vert.

#### **Foncière Jardins de Geierbiert S.A.**

48, rue de Hellange, L-3377 Crauthem, Luxembourg

#### **M3 architectes S.A.**

15, rue Würth Paquet, L-2737 Luxembourg