

17/02/2016  
Modifiée le 06/07/2016  
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« Nouveau Quartier »

## **PAP « 104-106 Route d'Arlon » (Ancienne clinique Dr. E. Bohler)**


### **Ville de Luxembourg**

### **Partie écrite**

Modifié suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation du Ministère de l'Intérieur  
(17662/26C)

Maître d'ouvrage :  
**FACTO s.a.**  
14, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maîtres d'œuvre :  
E-cone S.à r.l.  
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
&  
Architecture & Urbanisme 21 – YVORE SCHILTZ et Associés  
42A, Place Guillaume II, L-1648 Luxembourg

Référence: <u>17662/26C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>27.09.2016</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

Référence dossier : 1984/14

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 11 juillet 2016  
référence n° 82A/2014/9



Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

## INTRODUCTION

---

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « 104-106 Route d'Arlon » (Ancienne Clinique Dr. E. Bohler) dans la Ville de Luxembourg exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG, version coordonnée du 10/2015) de la Ville de Luxembourg concernant les dispositions réglementaires pour la zone mixte 4N et la zone d'habitation 2, ainsi que celles du Règlement sur les bâtisses (texte coordonné 03/2013).

Pour toutes les dispositions réglementaires qui ne sont pas indiquées ou spécifiées dans la partie écrite du présent PAP, il y a lieu de se référer à la partie graphique du même PAP (plans n° 198414-320, 198414-321 et 198414-322), à la partie écrite du PAG (version coordonnée du 10/2015) de la Ville de Luxembourg et au Règlement sur les bâtisses (texte coordonné 03/2013).

La présente partie écrite est indissociable et complémentaire à la partie graphique y relative (plans n° 198414-320, 198414-321 et 198414-322).

## **Conditions nécessaires pour la viabilisation du site, des éléments se situant en dehors du périmètre du PAP**

---

### **1. Servitude de raccordement au réseau d'égout public (SE-V1)**

La réalisation du raccordement au réseau d'égout public fait partie intégrante des travaux de viabilisation du site et sera dès lors précisée dans la convention de mise en œuvre, respectivement dans le projet d'exécution du PAP.

### **2. Servitude de passage garantissant l'entretien du bassin de rétention (SE-V2)**

La réalisation des chemins garantissant le passage aux véhicules d'entretien pour le bassin de rétention fait partie intégrante des travaux de viabilisation du site et sera dès lors précisée dans la convention de mise en œuvre, respectivement dans le projet d'exécution du PAP.

### **3. Conditions relatives à la parcelle communale n° 149/2952**

Le maître de l'ouvrage du PAP soumettra à la Ville de Luxembourg un projet d'exécution des aménagements qu'il entend entreprendre à ses frais sur la parcelle communale n°149/2952 et dont la mise en œuvre et les conditions y relatives seront précisées ensemble avec la convention de mise en œuvre du PAP.

## **AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE**

---

### **A/ Conformément à la partie écrite du PAG**

- **concernant la réalisation d'emplacements de stationnement intérieurs et extérieurs :**

Les emplacements de stationnement sont régis par l'article 17 du Règlement sur les Bâtisses.

Conformément à l'article B.0.6 de la partie écrite du PAG, un parking en surface peut être admis dans la marge de reculement antérieure sous condition qu'il soit séparé de l'alignement des rues par un écran de verdure d'une profondeur d'au moins trois mètres.

### **B/ Compléments à la partie écrite du PAG :**

- **concernant la mixité des fonctions :**

Le présent PAP est réservé à titre principal à la fonction d'habitat.

Outre la fonction d'habitat, des fonctions administratives, commerciales et récréatives (cafés, restaurants) sont admissibles uniquement au premier niveau plein (rez-de-chaussée) de l'immeuble projeté face à la route d'Arlon.

L'immeuble projeté en deuxième position par rapport à la route d'Arlon est réservé exclusivement à l'habitat.

- **concernant l'aménagement d'un espace privé ouvert au public et l'accessibilité du site :**

Sur le lot 01, un espace privé ouvert au public est prévu et doit conserver son caractère d'espace ouvert. Vu sa fonction d'accès et de distribution, cet espace doit rester carrossable et ne peut que partiellement être aménagé en tant qu'espace vert. L'implantation de jardinets, de pelouse ainsi que de murets de petites dimensions y est possible sans nuire toutefois à sa fonction d'accès et de distribution.

Une ouverture sur une largeur minimum de 4,00 mètres et au moins les deux premiers niveaux pleins de l'immeuble donnant sur la route d'Arlon garantit non seulement la traversée piétonne mais également l'accès aux véhicules d'entretien et de secours. Une ouverture au rez-de-chaussée de l'immeuble situé en deuxième position par rapport à la route d'Arlon et sur une largeur minimum de 4,00 mètres garantit la traversée piétonne du site vers l'espace vert public.

Un chemin privé ouvert au public, est prévu entre la route d'Arlon et l'espace vert public en passant par les ouvertures susmentionnées créées dans les deux immeubles.

Les aménagements piétons, à réaliser au niveau de l'espace privé ouvert au public et sur les fonds au niveau du château d'eau ainsi que sur ceux à céder au domaine public dans le cadre du présent PAP, doivent subir un aménagement d'ensemble et doivent avoir par conséquent le même traitement de surface.

- **concernant la définition d'une zone d'adaptation topographique :**

Une zone d'adaptation topographique est définie tout le long de la limite parcellaire entre le lot 01 et le site du château d'eau.

Cette zone permet de remodeler le terrain existant afin d'assurer la liaison entre le site du présent PAP et celui du château d'eau.

Les aménagements dans cette zone d'adaptation topographique doivent respecter le niveau du terrain existant du site du château d'eau et ne doivent en aucun cas le dépasser en altitude.

Les modelages topographiques à l'intérieur de la zone d'adaptation topographique peuvent être réalisés sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement (murs, escaliers, rampes, etc.).

- **concernant l'aménagement des espaces verts privés :**

La plantation des arbres et arbustes telle qu'indiquée sur la partie graphique est obligatoire.

La haie projetée le long de l'espace vert public sur les lots privés 02 à 05 peut être interrompue sur une longueur maximale d'un mètre pour chacun des lots privés 02 à 05 afin de ménager un passage vers l'espace vert public.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales (cf. annexes « Aménagement de zone d'habitation écologique et respectueux du paysage »).

- **concernant les remblais et les déblais du terrain :**

Le remodelage du terrain existant doit être effectué conformément à la partie graphique. Toute modification ne peut survenir que de manière exceptionnelle et est soumise à l'accord des services compétents de la Ville de Luxembourg, sa nécessité étant obligatoirement justifiée.

Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services d'entretien et de secours.

Tous les travaux de remblais et de déblais doivent être effectués conformément au concept d'assainissement et de manière à ne pas léser les parcelles voisines.

- **concernant la distance minimale à respecter entre les constructions :**

La distance minimale à respecter entre deux immeubles projetés est de 14,00 mètres.

- **concernant les dispositions destinées à promouvoir la qualité de vie :**

Des espaces fonctionnels d'une surface minimale de 6,00 m<sup>2</sup> sont à prévoir pour chaque logement, à titre individuel ou en copropriété.

## **AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC**

---

### **- Concernant la cession des fonds au domaine public :**

Bilan sommaire des surfaces :

- délimitation du PAP : 9 567,00 m<sup>2</sup> (100%)
- domaine public : 1134,00 m<sup>2</sup> (+/-11,86%) :
  - espaces verts publics : 1134,00 m<sup>2</sup> (+/-11,86%)
- domaine privé : 8 433,00 m<sup>2</sup> (+/-88,14%)

### **- Concernant l'aménagement de l'espace vert public :**

La plantation des arbres et arbustes sur le domaine public telle qu'indiquée sur la partie graphique est obligatoire.

Le choix des arbres et arbustes doit être fait parmi les essences locales (cf. annexes « Aménagement de zone d'habitation écologique et respectueux du paysage »).

### **- Concernant la gestion des eaux de pluie :**

Un seul bassin de rétention à ciel ouvert (volume de rétention d'environ 130 m<sup>3</sup>) est réalisé à l'intérieur du périmètre du PAP et sur des fonds destinés à être cédés au domaine public.

Le concept de gestion des eaux pluviales ainsi que le dimensionnement du bassin de rétention a été réalisé par le bureau d'ingénieurs conseils TR-ENGINEERING (cf. annexes - plans H153068-001f et descriptif technique relatif).

## **DISPOSITIONS SPECIALES**

---

### **- Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier :**

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Ville de Luxembourg. Ces adaptations doivent être dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services d'entretien et de secours.