

23-10-2015  
Modifié le 06-04-2016  
PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« Nouveau Quartier »

## PAP « Aal Neiduerf »

### Ville de Luxembourg

### Partie écrite

Pour la réalisation de dix unités d'habitation  
dont une maison existante à conserver et à rénover

Modifiée suite à l'avis de la Cellule d'Évaluation du Ministère de l'Intérieur  
(17563/26C) du 15 février 2016


Maître d'ouvrage :  
**Immobilière Schmoilchesknupp s.a.**  
14, rue de la Gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre :  
E-cone S.à r.l.  
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS  
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch  
&  
iPlan by Marc Gubbini Architectes s.a.  
14, rue Robert Stumper, L-2557 Luxembourg



Notre réf : 1931/13

appartient à la délibération  
du conseil communal  
du 25 avril 2016  
référence n° 82a/2015/2

Référence:	17563 / 26C
Le présent document appartient à ma décision	
d'approbation du:	30.06.2016
Le Ministre de l'Intérieur	
	
Dan Korsch	

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

# SOMMAIRE

<b>1. INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE</b>	<b>5</b>
2.1 Dérogations et précisions par rapport au PAG de la Ville de Luxembourg	6
Art. 1 Implantation des constructions et reculs à respecter	6
Art. 2 Hauteur des constructions projetées	6
2.2 Ajustements et précisions par rapport au PAG et au Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg	7
Art. 3 Garantie d'accès de passage au lot 03	7
Art. 4 Conditions à respecter pour la maison à conserver et à rénover	7
Art. 5 Conception des nouvelles constructions projetées	7
Art. 6 Espaces fonctionnels communs et privatifs	7
Art. 7 Surfaces consolidées	7
Art. 8 Aménagement des espaces verts privés	7
Art. 9 Remblais et déblais de terre	8
Art. 10 Clôtures, haies et murets	8
Art. 11 Accès pompiers	8
Art. 12 Emplacements de stationnement privés	8
<b>3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	<b>9</b>
3.1 Cession des fonds au domaine public	10
Art. 13 Répartition des surfaces	10
3.2 Assainissement	10
Art. 14 Gestion des eaux pluviales	10

## 1. INTRODUCTION

---

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « Aal Neiduerf » dans la Ville de Luxembourg exécute le Plan d'Aménagement Général (PAG – partie écrite et partie graphique) de la Ville de Luxembourg concernant les dispositions réglementaires pour la zone d'habitation 2 superposée par une zone « terrains à étude – quartiers à réaménager » et pour la zone de verdure, en précisant les points suivants :

- la conservation et la rénovation de la construction sise au 262 Rue de Neudorf (maison unifamiliale) ;
- la délimitation de surfaces constructibles.

Le présent PAP déroge ponctuellement aux dispositions réglementaires du PAG de la Ville de Luxembourg, moyennant l'article 108 bis, paragraphe 1 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain : *« les plans et projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 peuvent être modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier ».*

Les dérogations ponctuelles par rapport au PAG de la Ville de Luxembourg, faites dans le présent PAP, s'appuient notamment sur la zone « terrains à étude – quartiers à réaménager » couvrant les terrains constructibles du site et visant au maintien du tissu bâti existant en termes d'implantation et de volumétrie.

Les dérogations nécessaires pour le présent PAP concernent les articles suivants :

Dérogations et précisions par rapport aux articles du PAG (partie écrite, version coordonnée du 10/2015) de la Ville de Luxembourg :

- article \*A.0.2 b) « recul sur les alignements de rue » ;
- article A.0.4 « les toits » ;
- article \*A.2.2 « l'implantation des constructions » ;
- article A.2.5 a) « recul sur les limites latérales » ;
- article \*A.2.5 b) « recul sur la limite postérieure ».

Pour toutes les dispositions 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 (plan n° 193113-315), au PAG (partie écrite et partie graphique) et au Règlement sur les bâtisses en vigueur de la Ville de Luxembourg.

La présente partie écrite est indissociable et complémentaire à la partie graphique relative au PAP (plan n° 193113-315).

## 2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

---

Art. 8 Aménagement des espaces verts privés :

Pour les fonds situés en zone de verdure, aucune construction n'est autorisée.

Aucune modification du terrain naturel en zone de verdure n'est admise.

Art. 9 Remblais et déblais de terre :

En dehors des surfaces construites ou définies comme pouvant être scellées, aucune modification du terrain naturel n'est admise.

Art. 10 Clôtures, haies et murets :

La réalisation de clôtures, haies et murets en limite de propriété est soumise aux dispositions définies par le Règlement sur les bâtisses de la Ville de Luxembourg.

Art. 11 Accès pompiers :

En cas de pose d'une clôture délimitant le lot 02 par rapport au domaine public existant (ruelle desservant le site), un accès pompier à l'intérieur du site est à garantir.

Art. 12 Emplacements de stationnement privés :

Pour chaque unité d'habitation créée, exactement un emplacement de stationnement en sous-sol doit être garanti.

Il est autorisé de créer des emplacements de stationnement supplémentaires au profit de la résidence Aude (réf. 9/2013/250).

La réalisation de parkings mécaniques en sous-sol est autorisée.

### **3.1 Cession des fonds au domaine public :**

#### Art. 13 Répartition des surfaces :

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de la Ville de Luxembourg s'élèvent à environ 00 a 26 ca, soit +/- 0,97% de la surface totale du projet.

Ces surfaces sont réparties comme suit :

- délimitation du PAP : 2 689,00 m<sup>2</sup> (100,00%)
- fonds à céder au domaine public : 26,00 m<sup>2</sup> (0,97%) :
  - rues, trottoirs, stationnement, chemin : 26,00 m<sup>2</sup> (0,97%)
  - espace verts, aires de jeux : 0,00 m<sup>2</sup> (0,00%)
- domaine privé : 2 663,00 m<sup>2</sup> (99,03%)

### **3.2 Assainissement :**

#### Art. 14 Gestion des eaux pluviales :

Le concept d'assainissement, élaboré par le bureau BEST Ingénieurs-Conseils (cf. annexes), prévoit le raccordement de la maison à conserver et des constructions projetées à un réseau de canalisation séparatif dans la ruelle desservante. Les deux canalisations sont raccordées au réseau d'assainissement séparatif actuellement en place dans la rue de Neudorf.

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par des rigoles ouvertes d'une largeur d'environ 0,50 m, réalisées dans la cour intérieure, puis évacuée dans la canalisation d'eau pluviale du réseau séparatif.