

## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°BE-07 «104-106 Route d'Arlon (Ancienne Clinique Dr. E. Bohler)» à Belair

Vote du conseil communal en date du 28 avril 2017

Approbation du Ministre de l'Intérieur en date du 5 octobre 2017

Arrêté du Ministre de l'Environnement, MDDI – Dép. Environnement en date du 6 octobre 2017



Service de l'Urbanisme  
et du Développement Urbain

ZEYEN  
BAUMANN

Bureau d'Etudes en  
Aménagement du Territoire  
et Urbanisme

**CHANTAL ZEYEN  
PIERRE BAUMANN**  
Aménageurs-Urbanistes  
Ingénieurs-conseils TUB

7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange  
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86  
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

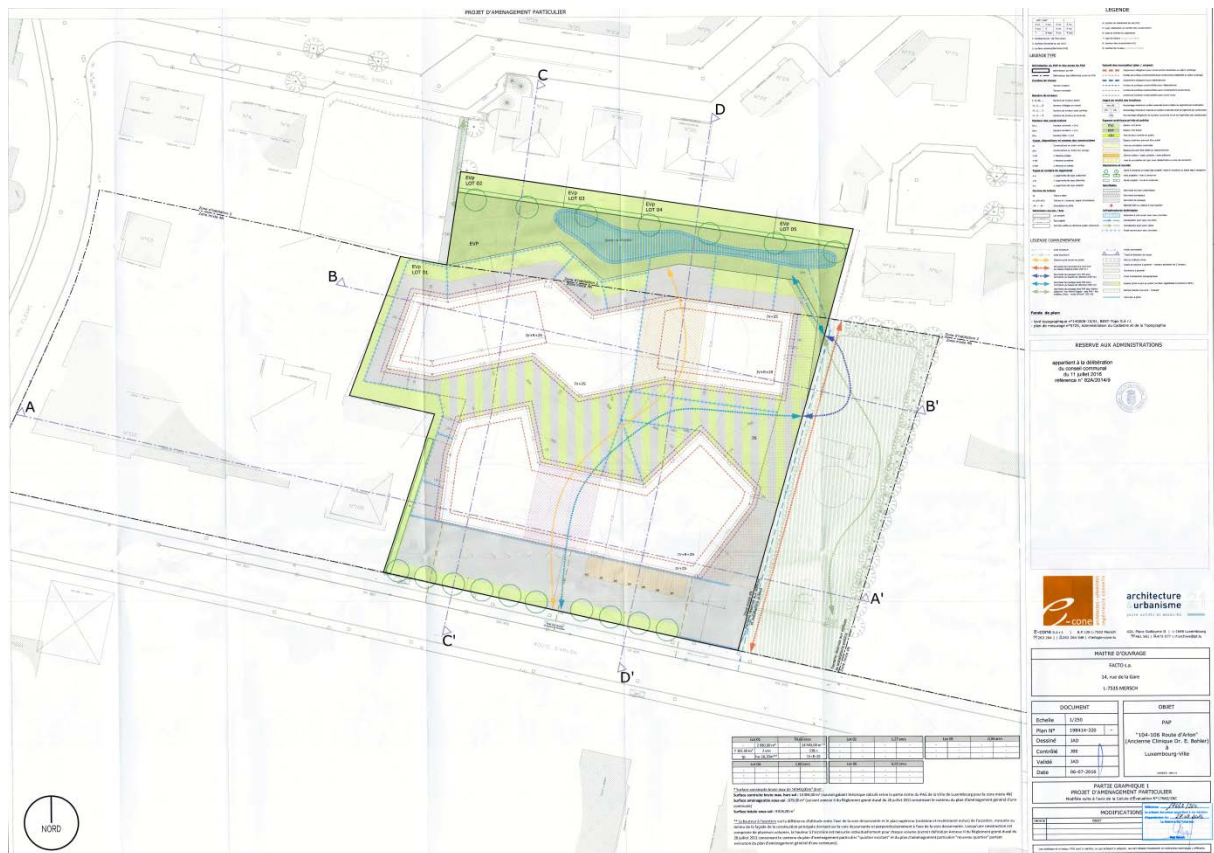


## Schéma directeur BE-07 «104-106 Route d'Arlon (Ancienne Clinique Dr. E. Bohler)» à Belair

Le PAP «104-106 Route d'Arlon (Ancienne Clinique Dr. E. Bohler)» a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 27.09.2016. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier „nouveau quartier“ qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est tirée du PAP approuvé selon la mouture 2011 du règlement grand ducal.

### Plan d'illustration du PAP



Source: PAP «104-106 Route d'Arlon (Ancienne Clinique Dr. E. Bohler)» à Luxembourg, partie graphique – E-cone et architecture & urbanisme 21

### Degrés d'utilisation du sol

HAB-1 / MIX-u					
COS	max.	0,35	CUS	max.	1,57
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,84	DL	max.	147
				min.	-

**COS:** Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

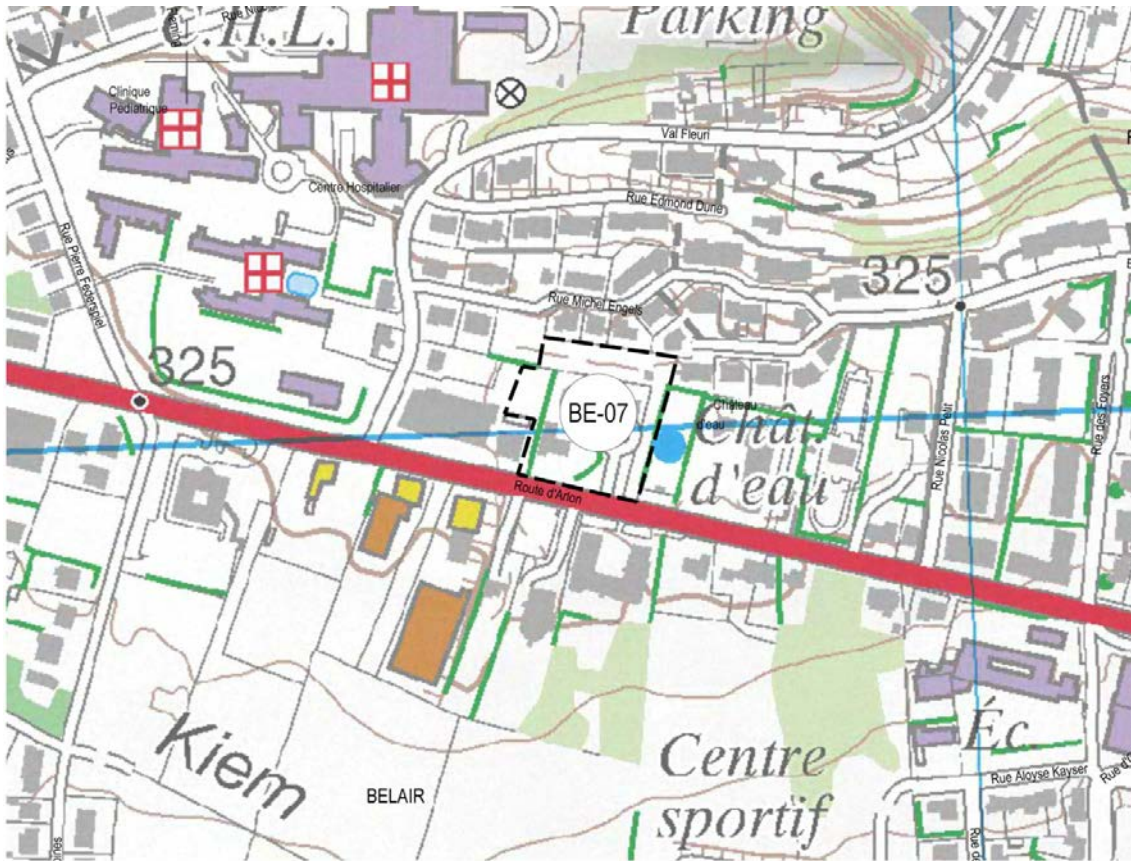
**CUS:** Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

**CSS:** Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

**DL:** Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut



## Localisation du Schéma Directeur sur carte topographique



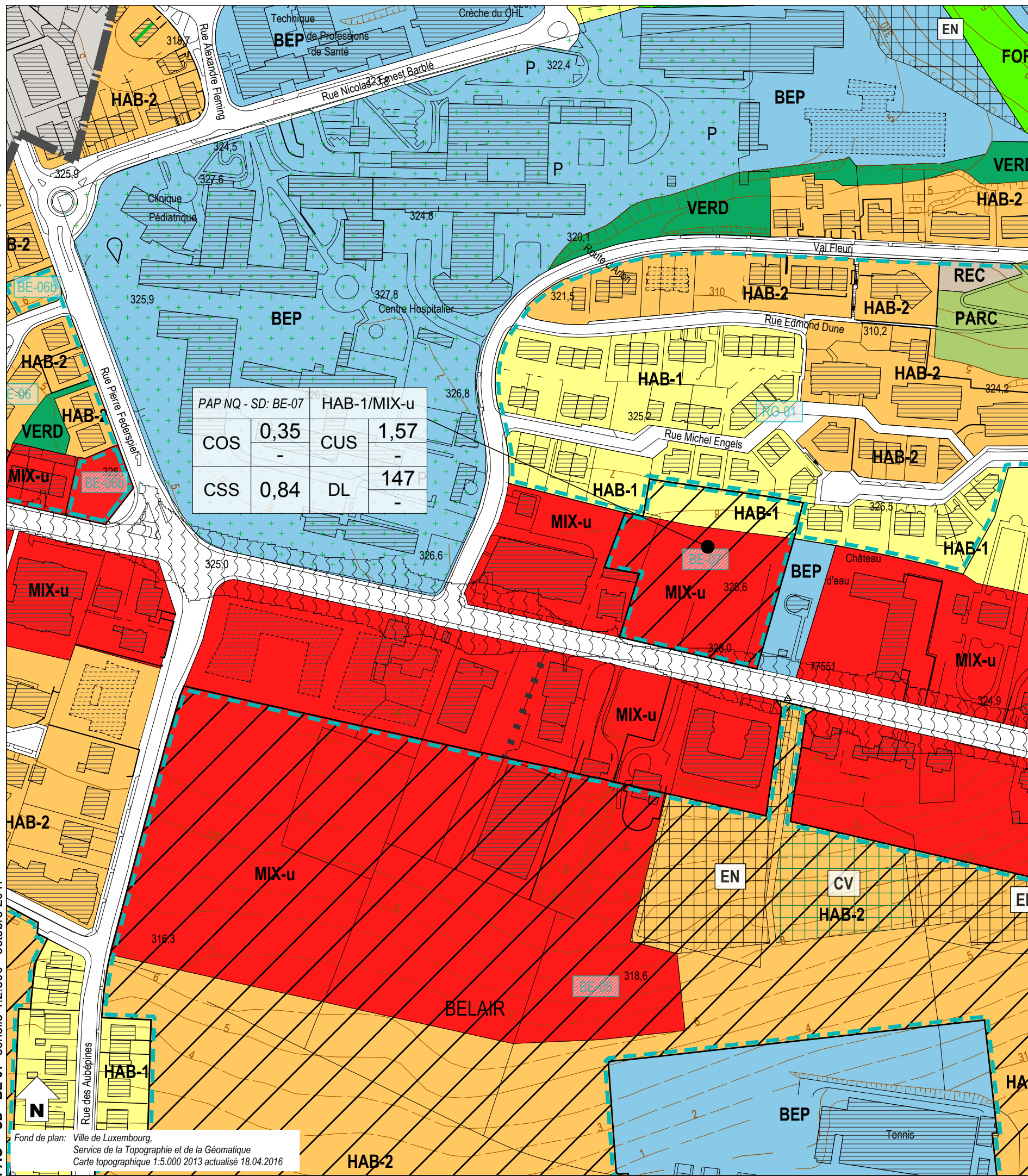
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

## Localisation du Schéma Directeur sur Orthophoto



Fond de plan: Ville de Luxembourg – Service de la Topographie et de la Géomatique, Orthophotos digitales 2013





**Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées**

- HAB-1 Zone d'habitation 1
- HAB-2 Zone d'habitation 2
- MIX-cen Zone spéciale mixte urbaine centrale européenne et nationale
- MIX-c Zone mixte urbaine centrale
- MIX-u Zone mixte urbaine
- BEP Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
- ECO-I Zone spéciale d'activités économiques - Tertiaire
- SPEC-F Zone spéciale Foire
- SPEC-T Zone spéciale Télécommunication
- AERO Zone d'aéroport
- GARE Zone de gares ferroviaires, de tram et routières
- FER Zone de réseau ferroviaire
- REC Zone de sport et de loisirs
- JAR-jf Zone de jardins familiaux
- JAR-cj Zone spéciale de cités jardinières et jardins communautaires

**Zones destinées à rester libres**

- AGR Zone agricole
- FOR Zone forestière
- PARC Zone de parc public
- VERD Zone de verdure

**Zones superposées**

- VH-01 Plan d'aménagement particulier approuvé, à titre indicatif
- / / / / Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- | | | | Zone d'aménagement différé
- 1 Zone d'urbanisation prioritaire type I
- / / / / Couloir et espace réservés pour projets routiers - tram
- | | | | Couloir et espace réservés pour projets ferroviaires
- | | | | Couloir et espace réservés pour projets de mobilité douce
- C Secteur protégé de type "environnement construit"
- CO Zone à risques - "contamination"
- S Zone à risques concernant la prévention des accidents majeurs impliquant des substances dangereuses
- / / / / Zone de bruit ≥ 70dBA (10)
- | | | | Zone de servitude "urbanisation"
- IP Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
- Cé Servitude "urbanisation - corridor écologique"
- EN Servitude "urbanisation - éléments naturels"
- JA Servitude "urbanisation - jardin remarquable"
- E Servitude "urbanisation - espace libre ouvert au public"
- CQ Servitude "urbanisation - centre de quartier villageois"
- PO Servitude "urbanisation - pollution"
- DP Servitude "urbanisation - dépollution"
- SP Servitude "urbanisation - spécifique"  
SP1 garages et stationnements SP4 chemin dédié à la mobilité douce  
 SP2 stationnements souterrains SP5 réseaux souterrains  
 SP3 bassin souterrain
- CV Zone de servitude "urbanisation - coulée verte"

**Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:**

- / / / / à l'aménagement du territoire
- X X X X Décharge pour déchets inertes (1)
- / / / / Périmètre du POS (2)
- / / / / à la protection de la nature et des ressources naturelles
- / / / / Zone protégée d'intérêt national - réglementé (3)
- / / / / Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (4)
- / / / / à la protection des sites et monuments nationaux
- / / / / Immeubles et objets classés monuments nationaux (5)
- / / / / Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (6)
- / / / / Sites inscrits à la liste du patrimoine mondial (UNESCO) zone proposée / zone tampon
- / / / / à la gestion de l'eau
- / / / / Zone inondable - HQ10 (8)
- / / / / Zone inondable - HQ100 (8)
- / / / / Zone inondable - HQ extrême (8)
- — — — Lignes ferroviaires
- + + + + Cimetière
- / / / / Réseaux routiers et stationnements
- / / / / Cours d'eau / Eaux stagnantes
- / / / / Bâtiment existant / projeté
- / / / / Courbes de niveau

**Indications complémentaires**

Les espaces ou zones définies en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques comme par exemple les zones de biotopes, les zones qualifiées de site archéologique ou encore les zones à risques, sont indiqués sur des plans séparés à titre d'information quant à leur existence sur les terrains concernés.

Fond de plan: Ville de Luxembourg, Service de la Topographie et de la Géomatique  
 Carte topographique 1:5.000 2013 actualisé 18.04.2016