



COMMUNE
Ville de Luxembourg, à Cents

PROJET
Plan d'aménagement particulier
« PAP Prolongement Rue Pierre Kohner »

N°
19001

DOCUMENT
Rapport justificatif

DATE
15/12/2020

MAITRE D'OUVRAGE
A. Metzler
M. Possamai
Institut Mobilier Européen

PLANIFICATION
Beiler François Fritsch
Beiler François Fritsch s. à r. l.
35, rue du Père Raphaël L-2413 Luxembourg

best Ingénieurs-conseils

Table des matières

1.	INTRODUCTION ET CONTEXTE	4
1.1	Localisation du projet	4
1.2	Périmètre et situation foncière du projet	4
1.3	Rapport photographique	6
2.	EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR	7
2.1	Partie écrite du PAG en vigueur	7
2.2	Partie graphique du PAG en vigueur	8
2.3	Schéma directeur SD-CT14 « rue Pierre Kohner »	9
3.	CONCEPTS DE DEVELOPPEMENT ET ILLUSTRATIONS	10
3.1	Concept de développement urbanistique	10
3.1.1	Parti d'aménagement et programmation urbaine	11
3.1.2	Implantation et gabarit des bâtiments	12
3.1.3	Écologie urbaine	14
3.2	Concept de mobilité	14
3.2.1	Concept de stationnement	16
3.2.2	Mobilités douces	16
3.3	Concept d'assainissement	17
3.3.1	Gestion des eaux pluviales	17
3.3.2	Gestion des eaux usées	17
3.4	Concept environnemental et paysager	18
3.5	Aménagement des espaces publics	19
3.6	Conformité du PAP au PAG de la commune de Luxembourg	20
3.7	Implantation des constructions représentant le volume max. admissible (axonométrie)	21
4.	ANNEXES	22
4.1	Annexe I « Tableau récapitulatif »	22
4.2	Annexe II « Données structurantes relatives au PAP nouveau quartier »	23

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

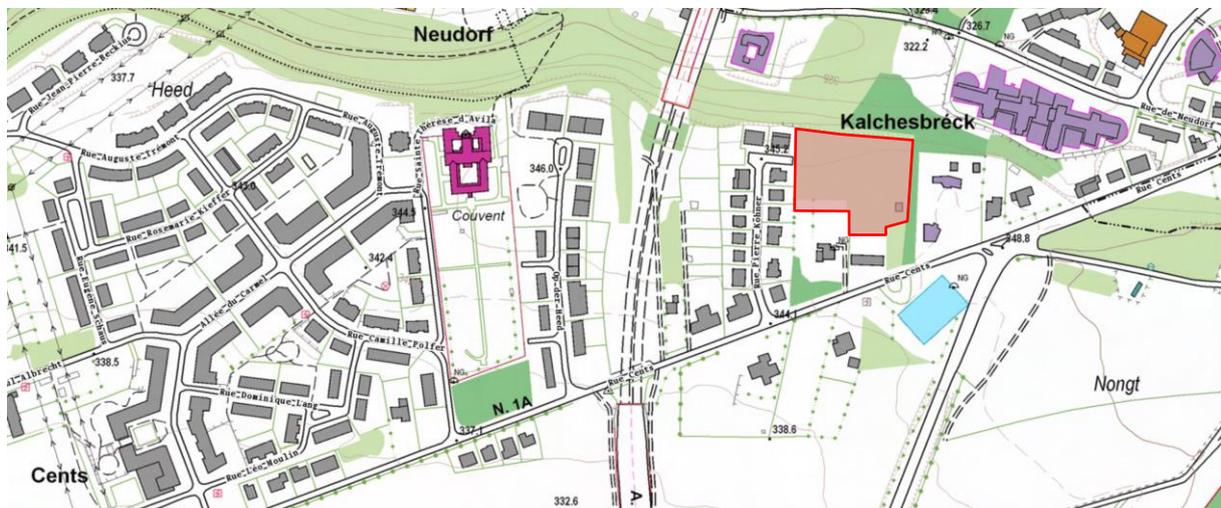
Le projet d'aménagement particulier « *Prolongement rue Pierre Kohner* » à Luxembourg-Cents, élaboré conformément aux lois et règlements en vigueur, a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg et notamment du schéma directeur SD n°CT-14 « rue Pierre Kohner » qui détermine les options de développement couvrant l'ensemble des fonds concernés par le présent PAP « nouveau quartier ».

1.1 Localisation du projet

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du projet d'aménagement particulier « Prolongement rue Pierre Kohner » localisé à Luxembourg-Cents, au lieu-dit « rue Cents ».

Le projet se situe à l'Est du quartier du Cents, il est accessible par la rue « Pierre Kohner ».

Localisation du PAP à Cents,



Source : Géoportail, « www.geoportail.lu », Administration du Cadastre et de la Topographie, juillet 2019

1.2 Périmètre et situation foncière du projet

Le projet d'aménagement particulier « Prolongement rue Pierre Kohner » couvre une surface totale d'environ 1,10 hectares.

Le périmètre du dit PAP comprend les parcelles suivantes, inscrites au cadastre de la section HaA de Hamm :

- 262/5201 entièrement, d'une contenance totale de 49a 45ca
- 262/3358 entièrement, d'une contenance totale de 36a 34ca
- 263/6607 entièrement, d'une contenance totale de 20a 54ca

1.3 Rapport photographique

1



2



3



4



5



2. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

2.1 Partie écrite du PAG en vigueur

Le PAG en vigueur classe le site en zone d'habitation 1 (HAB-1) qui est définie comme suit, superposée par une zone soumise à PAP NQ :

Art.1 Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est destinée aux maisons d'habitation unifamiliales, bi familiales ou plurifamiliales. Le nombre de logements autorisables dans les maisons plurifamiliales correspond au nombre de niveaux de la maison. Sont pris en compte les niveaux pleins ainsi que le premier niveau situé au-dessus du dernier niveau plein. Dans les cafés existants les établissements d'hébergement sont autorisés aux étages.

En fonction de la localisation et de la vocation du quartier, y sont également admis des activités de commerce de détail, des activités artisanales et de loisirs, des activités culturelles, des prestations de services qui sont le complément naturel à l'habitation, ainsi que des constructions, des établissements, des équipements et des aménagements de service public et d'intérêt général et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les crèches sont autorisées dans les maisons unifamiliales ainsi qu'au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales et des maisons plurifamiliales. Toute crèche doit disposer d'un jardin privatif dans la marge de reculement postérieure directement accessible depuis la crèche.

L'implantation de nouvelles stations-service n'y est pas autorisée. La rénovation et la mise aux normes des constructions et équipements des stations-service existantes sont autorisées.

Y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation ou dont l'intégration dans l'îlot ou dans la rue n'est pas garantie.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons d'habitation unifamiliales, isolées, jumelées ou groupées en bande. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum. Si les fonctionnalités, les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent, il peut être dérogé au principe des 90% de surface construite brute à dédier à des fins de logement.

Source : Plan d'Aménagement Général de la commune de Luxembourg, partie écrite, 2019

Le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » correspond au schéma directeur SD-CT-14 « rue Pierre Kohner » pour lequel est déterminé le degré d'utilisation du sol (voir point 2.3 « SCHÉMA DIRECTEUR SD-CT-14 »).

Le site est également grevé par une servitude d'urbanisation (voir extrait de la partie écrite du PAG ci-après) :

- la servitude « urbanisation – éléments naturels » (EN)

Art.27 Zone de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » sont définies comme suit:

EN Zone de servitude « urbanisation – éléments naturels »

Les zones de servitude « urbanisation – éléments naturels » vise à maintenir et à mettre en valeur les éléments naturels existants. La destruction ou la réduction de ces éléments naturels sont interdites. Y sont interdits toute construction ainsi que tout remblai et déblai, qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

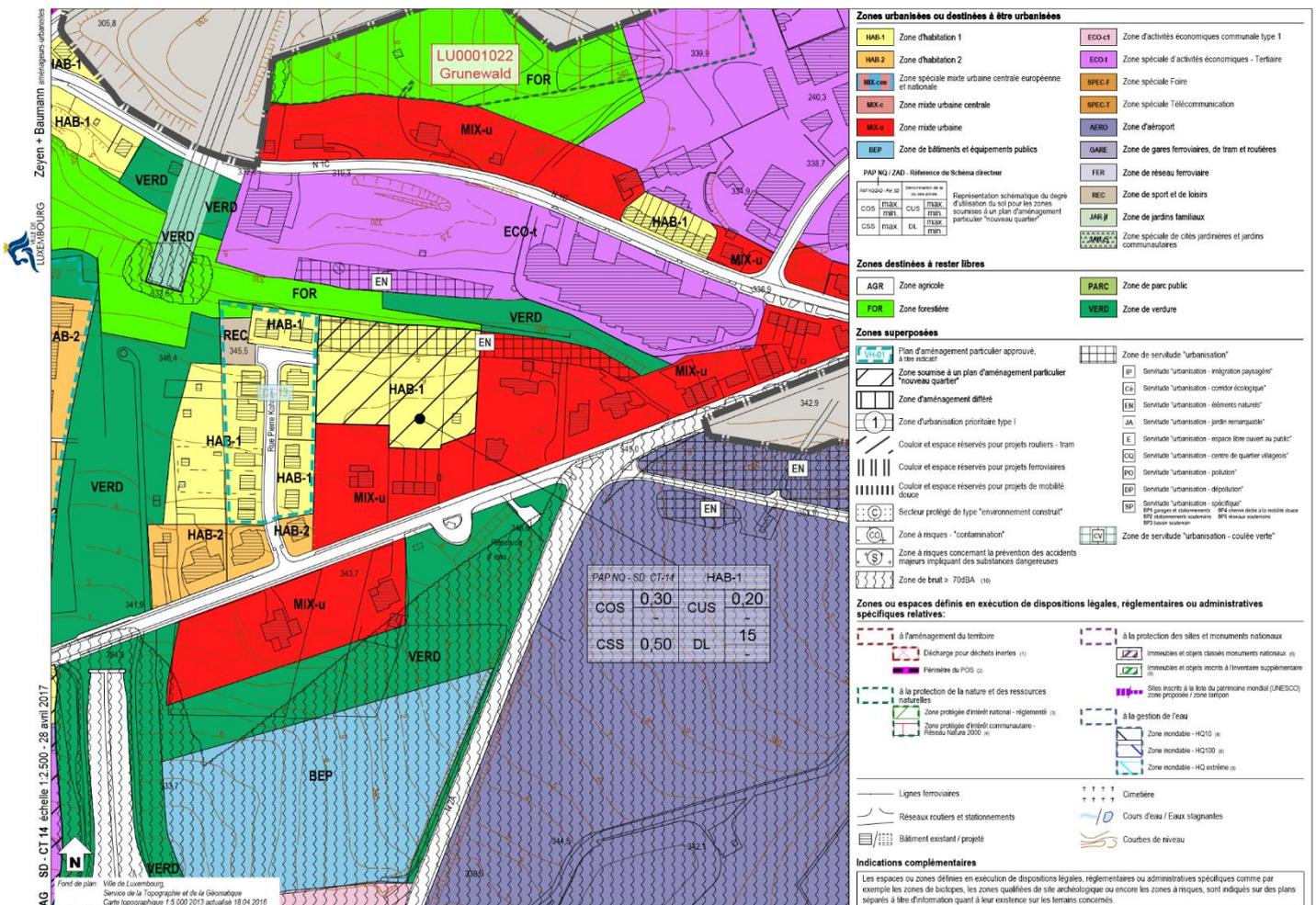
Si la zone de servitude « urbanisation – éléments naturels » concerne une zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (PAP NQ), les éléments naturels concernés doivent y être intégrés et indiqués sur la partie graphique du PAP NQ.

Sans préjudice des dispositions de la loi concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, une dérogation aux dispositions définies ci-dessus peut être accordée à titre exceptionnel et pour des raisons dûment motivées

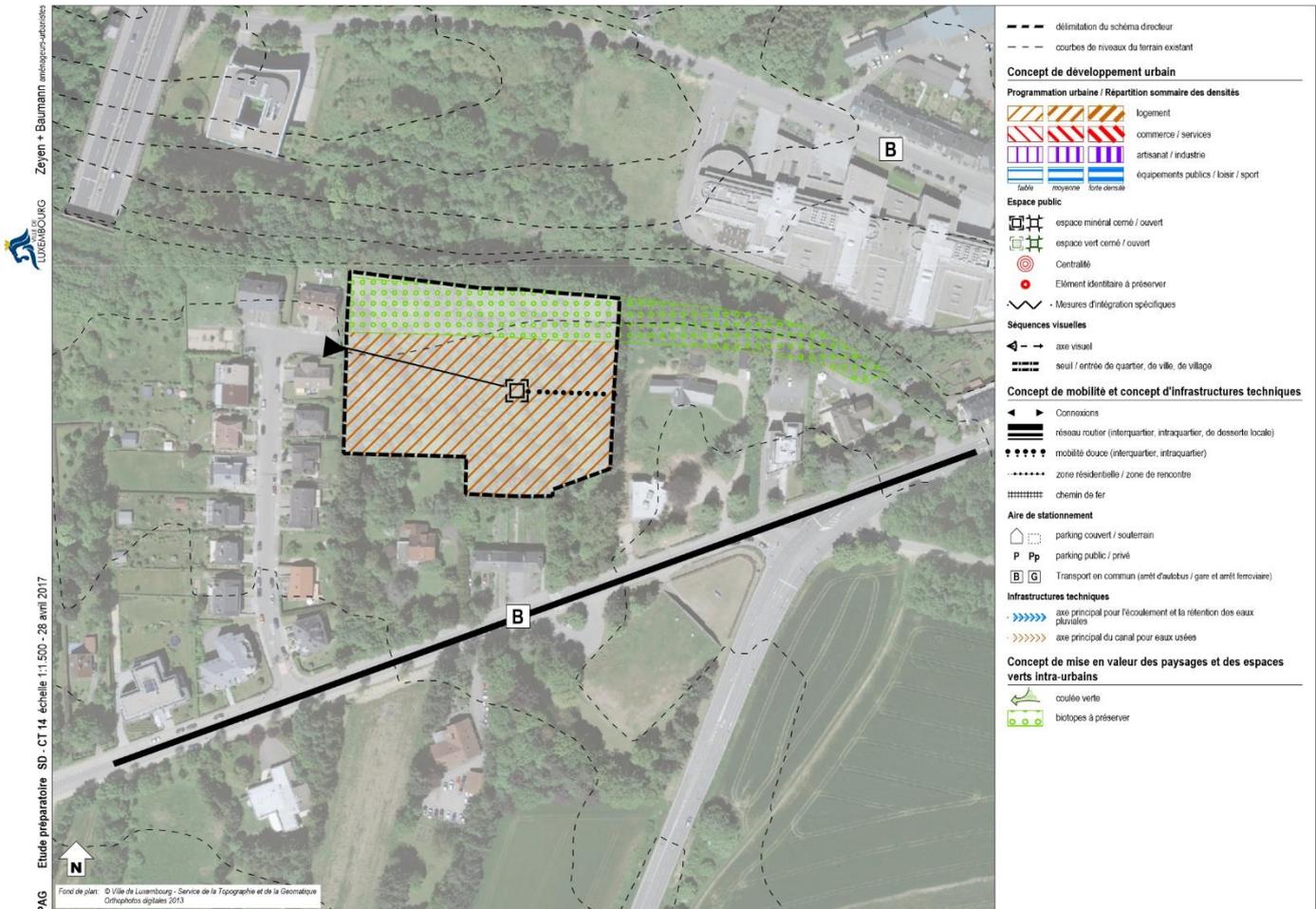
Source : Plan d'Aménagement Général de la commune de Luxembourg, partie écrite, 2019

2.2 Partie graphique du PAG en vigueur

Extrait de la partie graphique du Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg en vigueur.



2.3 Schéma directeur SD-CT14 « rue Pierre Kohner »



Le schéma directeur SD-CT-14 détermine les options de développement des fonds couvrant le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » (voir la partie graphique SD-CT-14 extraite de l'étude préparatoire du PAG en vigueur).

La partie graphique du PAG et le schéma directeur SD-CT-14 déterminent pour l'emprise du PAP, le degré d'utilisation du sol suivant (extrait de la fiche SD-CT-14) :

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,20
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,50	DL	max.	15
				min.	-

3. CONCEPTS DE DEVELOPPEMENT ET ILLUSTRATIONS

3.1 Concept de développement urbanistique

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit la réalisation d'un quartier résidentiel de 10 maisons unifamiliales et d'une maison bi-familiale. Cette nouvelle procédure urbanistique a pour enjeu prioritaire de compléter le tissu bâti du quartier en répondant aux attentes actuelles et aux objectifs visés par le Plan d'Aménagement Général de la Ville de Luxembourg. Le projet d'aménagement particulier intègre les objectifs du plan d'aménagement général en vigueur illustrés par le schéma directeur.

En termes de programmation urbaine, le projet développe les concepts du schéma directeur (voir point 2.3 « Schéma directeur SD-CT-14 ») tout en tenant compte de l'environnement immédiat du site tels que :

- La voie d'entrée-sortie unique pour ce futur quartier et connexion à la rue Pierre Kohner et la rue Cents ;
- les fonds classés HAB-1 au contact d'une zone MIX-u au sud ;
- la proximité d'une ligne de bus à 250 m de l'entrée du PAP (arrêt Cents Waassertuerm des lignes 7, 14,25 et 29)
- la proximité d'une aire de jeux : rue Pierre Kohner.

Quartier de Luxembourg-Cents : plan masse existant / projeté. Source : BFF, 2019



3.1.1 Parti d'aménagement et programmation urbaine

Le projet d'aménagement particulier est situé dans un quartier résidentiel essentiellement, il se caractérise par des maisons unifamiliales, isolées ou jumelées pour réduire la consommation de terrain. Une diversité des typologies de maisons est prévue afin de garantir une mixité en terme d'habitat :

- 7 maisons unifamiliales isolées
- 3 maisons unifamiliales jumelées
- 1 maison bi-familiale (2 unités d'habitation)

Selon l'article 1 de la partie écrite du PAG, 90% minimum de la surface construite brute doit être réservée au logement et 50% des logements doivent être de type maisons unifamiliales.

Typologies urbaines. Source : BFF, 2020



La densité de logement est relativement faible, ainsi elle se porte à 11 logements par hectare brut.

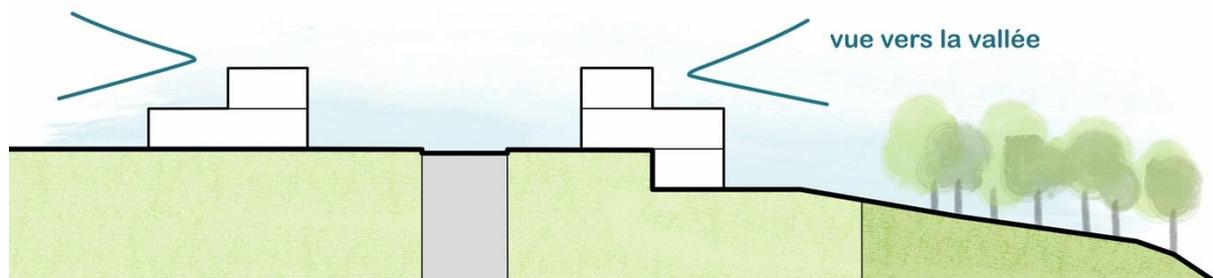
Le parti urbanistique prône un quartier soucieux de la qualité de vie, avec principalement :

- le développement d'un quartier, en impasse pour l'automobile, favorisant la quiétude des lieux
- une placette de type « shared space » avec des espaces publics qui favorisent les liens sociaux
- une diversité des surfaces de terrain privé définie entre 4,1 et 8,2 ares
- une mixité des typologies (unifamiliale et bi-familiale, jumelée et isolée)
- une proximité avec la forêt en contre-bas
- une architecture contemporaine et des principes d'écologie urbaine permis par les gabarits constructibles

Les maisons s'implantent de part et d'autre d'une zone de rencontre et autour d'une placette. Du côté rue, la hauteur du bâti est uniforme avec 2 niveaux sur l'ensemble des lots. Les retraits se font du côté jardin pour profiter du calme.

Le projet prend en compte l'environnement immédiat du site, notamment le dénivelé important. Les maisons s'adaptent à la topographie existante et offrent des vues sur la vallée depuis les différentes terrasses, celle de l'étage en retrait et celle du rez-de-jardin.

Coupe de principe. Source : BFF, 2020



3.1.2 Implantation et gabarit des bâtiments

Les constructions sont implantées parallèlement à la voirie créant un effet de rue et cernant une placette afin de conférer au quartier une structure cohérente et lisible pour l'utilisateur. L'entrée se fait en partie Ouest du quartier, par la rue Pierre Kohner.

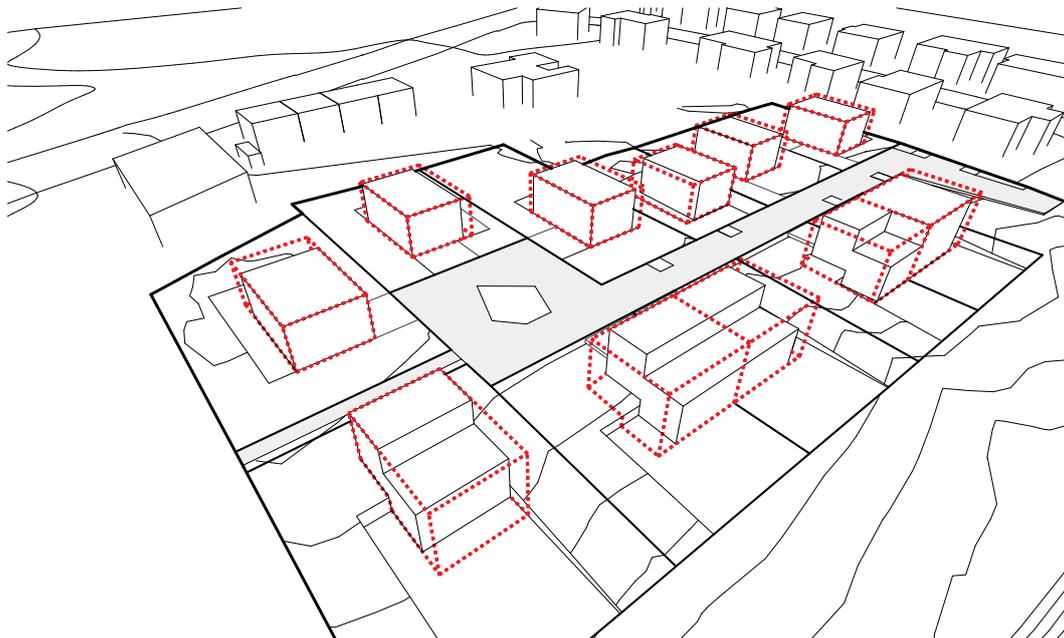
Les constructions principales ménagent généralement un recul avant de minimum 6 mètres pour permettre le stationnement de voitures sur le terrain privé. Des carports peuvent être construits sur les surfaces scellées définies dans la partie graphique. Les accès aux maisons se font au niveau de la façade avant principale, à l'exception des lots 3, 4, 5 et 10 où l'entrée est du côté latéral.

Pour les lots 1, 2, 8, 9 et 10, l'implantation des constructions, dans la profondeur des terrains, est contrainte par une servitude « urbanisation – éléments naturels » (EN).

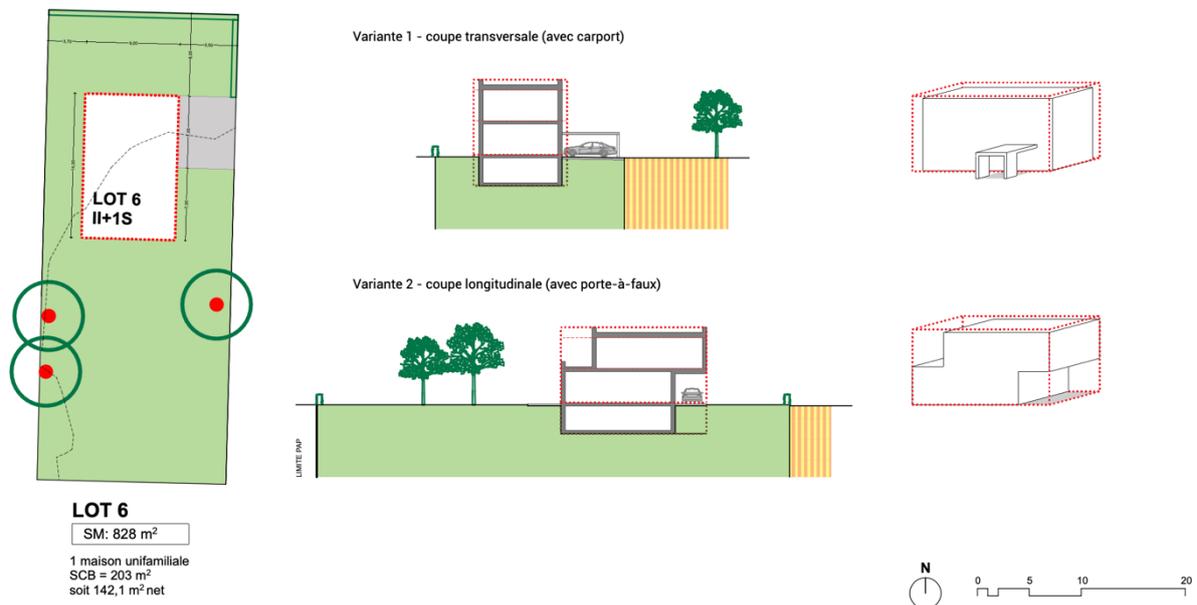
Les constructions admettent un maximum de 2 niveaux pleins, tel que défini en partie graphique. Afin d'adapter au mieux les futures maisons à la topographie du site, les constructions des lots 1, 2, 8, 9, et 10 admettent un rez-de-jardin (RJ), un étage plein (RDC) et un étage en retrait (R).

Le présent PAP laisse une certaine liberté architecturale dans l'implantation et le gabarit de la construction des bâtiments. Cette liberté est possible grâce aux fenêtres de construction, dans la partie graphique, prévoyant une marge de 25% par rapport à la surface construite brute maximale autorisée. L'étage en retrait, qui représente un max. de 80% de la surface de l'étage inférieur, peut être positionné aussi bien à l'avant que à l'arrière de la construction.

Schéma de principe des gabarits. Source : BFF, 2020



Exemple de liberté architecturale. Source : BFF, 2020



Toutes les constructions sont couvertes d'une toiture plate. Les toitures non accessibles doivent être végétalisées sur au moins 75% de leur surface.

3.1.3 Écologie urbaine

Le concept global est renforcé par la volonté d'affirmer une identité propre fondée sur des principes d'écologie urbaine :

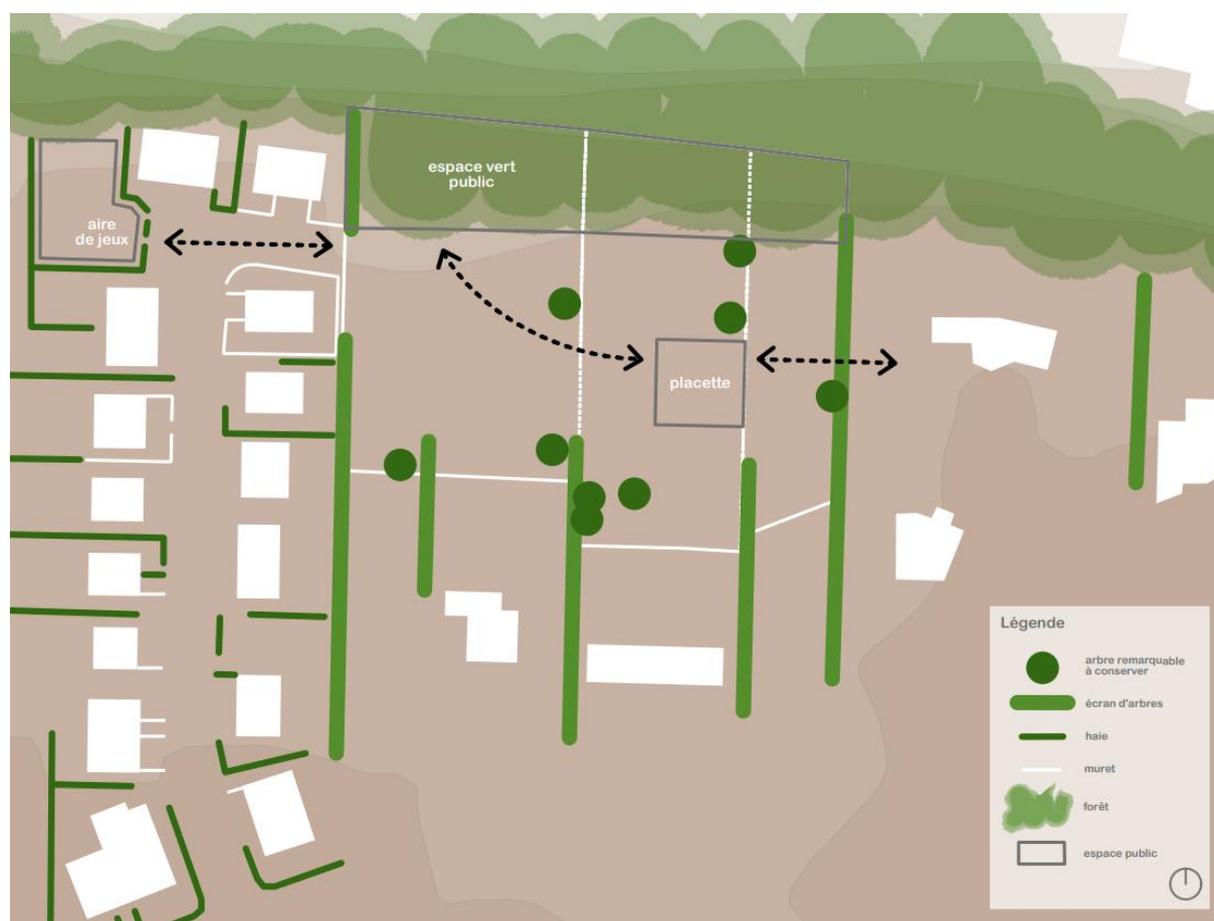
- La possibilité de réaliser des toitures végétalisées pour les étages en retrait et les car-portes afin de minorer les surfaces scellées. Les surfaces de toiture végétalisée pourront être réduites dans ce cas, lors le projet d'exécution
- Les surfaces de toiture végétalisée obligatoires pourront être réduites dans ce cas uniquement
- la récupération et l'utilisation des eaux de toiture possibles pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site par des citernes
- l'autorisation des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques en toiture.
- l'utilisation de revêtements écologiques privilégiée pour les terrasses et les accès privés

3.2 Concept de mobilité

Le principe d'aménagement de la voirie favorise la quiétude du quartier, en limitant les surfaces carrossables. Sur base de ce principe, le tracé de la voirie projetée est conditionné par le raccordement à la rue Pierre Kohner.

Depuis la rue Pierre Kohner, l'accès se fait en double-voie, unique entrée et sortie du lotissement. Cette voirie d'accès constitue ainsi une amorce de l'espace-rue projeté par le PAP. Au bout de cette amorce, marquée par la présence d'un bassin de rétention et quelques places de stationnement, le statut de la voirie est de type « zone résidentielle » (zone 20). Elle se répartie sur une rue et autour d'une placette pour desservir chaque lot.

Connexions des espaces publics. Source : BFF, 2020



Le traitement homogène de la voie publique avec son revêtement unifié, et l'absence de trottoir, ainsi que l'aménagement urbain de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement un espace prioritairement piétonnier. Ce « shared space », ou « espace partagé », met en évidence la cohabitation des différents usagers (automobilistes, piétons, cyclistes) dans un espace commun. La conception et le statut de l'espace-rue est un facteur d'amélioration de la qualité de vie qui est un atout pour le quartier.

L' espace partagé permet également de connecter les différents espaces publics du quartier entre eux :

- l'aire de jeux existante au bout de la rue Pierre Kohner
- la zone de servitude au nord du PAP considérée comme espace vert public et récréatif
- la placette qui sert à la fois d'aire de rebroussement et de lieu de rencontre, permet une liaison pour la mobilité douce interquartier

Localisation de l'aire de jeux existante. Source : BFF, 2020



3.2.1 Concept de stationnement

Stationnements privés et publics (à titre indicatif). Source : BFF, 2020



Il est prévu un minimum de 1 place de stationnement par lot privé.

Chaque unité de logement possède un carport dans le prolongement du volume bâti. L'emplacement des carports à l'avant de la maison permet de créer un recul par rapport à la rue.

Une place de stationnement publique pour visiteurs est localisée en entrée de site. A cela s'ajoutent quatre autres le long de la voie publique (deux de chaque côté de la voie).

3.2.2 Mobilités douces

Une connexion piétonne assurant le lien entre le site et le quartier qui se trouve à l'Est est à créer. Ce concept est développé dans le schéma directeur SD n°CT-14. Cette connexion assure également, à travers le site, le lien avec l'espace vert et l'aire de jeux à l'Ouest du PAP.

3.3 Concept d'assainissement

Les eaux usées, mixtes et pluviales sont dirigées vers le collecteur existant à l'angle nord du PAP à proximité de l'aire de jeux.

Le concept de gestion des eaux est décrit de manière très détaillée dans le dossier réalisé dans le cadre de l'obtention de l'accord de principe au titre de la loi sur l'eau délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau et annexé au présent dossier de PAP.

Gestion des eaux. Source : BFF, BEST, 2020

Réseau d'évacuation des eaux



3.3.1 Gestion des eaux pluviales

Pour le présent PAP, un réseau de type séparatif est à réaliser. Les eaux pluviales sont récupérées par des descentes de toit et des cunettes et sont rejetées dans l'espace public jusqu'au bassin de rétention à ciel ouvert situé à l'entrée ouest du PAP.

Dans la zone verte au nord, en cas de forte pluie et de saturation du réseau d'égouts, un léger modelage du terrain est prévu en forme de cunette de manière à ne pas trop perturber le sol existant, permettant la rétention de cette eau.

Le concept privilégie le système de récupération de l'eau de pluie par des citernes.

3.3.2 Gestion des eaux usées

Le réseau d'eaux usées s'organise globalement de manière parallèle au réseau d'eaux pluviales : les eaux usées sont collectées sous la voirie et se raccordent à la canalisation d'eaux mixtes existante au Nord-ouest du PAP puis vers le collecteur d'eaux mixtes existant.

3.4 Concept environnemental et paysager

Environnement et paysage. Source : BFF, juin 2020



Le site de projet est marqué par des caractéristiques structurantes qui sont porteuses d'identité :

- la forêt le long de la vallée en contre-bas est à préserver par une servitude
- des écrans d'arbres se dressent à l'entrée de site
- la rue Pierre Kohner est rythmée par les haies et les murs qui délimitent l'espace privé de l'espace public
- des arbres remarquables peuvent être conservés dans le périmètre du PAP

Eléments structurants du site. Source : BFF, 2020



La planification prend en compte la mise en place, à l'image du quartier voisin, des haies et des murets où le rythme a été repris. Les plantations (haies, arbres et arbustes) seront de préférence d'essence indigène.

Des arbres existants (article 17) sont à maintenir afin de préserver le rôle écologique du site et de constituer un apport qualitatif au paysage urbain à créer.

La frange nord du PAP observe un recul important des constructions. En effet, la délimitation entre la future forêt publique et les lots privés est proposée sur la limite de la servitude écologique EN. « Voir point 2.1 « partie écrite du PAG en vigueur ». Cette zone de servitude "urbanisation - espaces naturels" est cédée en totalité à la commune comme espace vert public. D'après l'article 27 de la partie écrite du PAG, toute destruction et réduction des éléments naturels existants sont interdites dans cette zone, ainsi que toute construction et remblai/déblai qui peuvent nuire à l'intégrité de l'élément naturel concerné.

Les espaces pouvant être scellés sont majoritairement axés en limite avant des lots privés, laissant les parties arrières largement dévolues aux espaces verts privés. Seule la surface des terrasses est scellée à l'arrière.

Le projet d'aménagement particulier poursuit les objectifs d'un développement durable et écologique. Des toitures végétalisées sont imposées de manière à favoriser l'empreinte qualitative du projet dans son environnement global.

3.5 Aménagement des espaces publics

L'espace public est conçu comme un espace commun, partagé par tous, afin de favoriser le lien social et offrir une ambiance conviviale à ce quartier.

La modération de la vitesse du trafic automobile associée à la qualité de l'espace public fait de cette zone résidentielle un lieu de rencontre entre les habitants et une plateforme de jeux pour les enfants. La largeur de ce « shared space » est variable et s'ouvre sur une placette. Marquée par l'absence de « découpage » de l'espace public du type « trottoir-rue-trottoir », la zone résidentielle permet la cohabitation des différents modes de mobilité.

Le bassin de rétention se trouve à l'Ouest du PAP au niveau de l'entrée au site. Il a été conçu de manière à pouvoir s'intégrer dans la topographie du terrain projeté.

3.6 Conformité du PAP au PAG de la commune de Luxembourg

L'ensemble des fonds du projet d'aménagement particulier est couvert par une même zone HAB-1 selon un même degré d'utilisation tel que fixé par le plan d'aménagement général (voir point 2 « Extrait du PAG en vigueur »). Le PAG fixe pour ce PAP « nouveau quartier » les degrés d'utilisation du sol maximum à respecter :

	Coefficients maximum définis par le PAG	Coefficients issus du présent PAP
COS	0,30	0,17
CUS	0,20	0,20
CSS	0,50	0,31
DL	15	11

Rappel :
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

Les concepts développés dans le schéma directeur SD n°CT-14 sont respectés par le présent PAP :

- Projet à vocation de logement de faible densité organisé autour d'espaces publics
- Élément identitaire à préserver → (arbres existants)
- Accès routier unique sur la rue Pierre Kohner et organisation viaire interne en tant que zone résidentielle
- Connexion piétonne Est-ouest : quartier adjacent-site projet-aire de jeux
- Respect des servitudes « urbanisation-éléments naturels » et des biotopes au Nord du site

3.7 Implantation des constructions représentant le volume max. admissible (axonométrie)



4. ANNEXES

4.1 Annexe I « Tableau récapitulatif »

Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (MEMORIAL A_N°324 du 23 mars 2017)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol :

ZONE HAB-1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée												
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>			<i>minimum</i>	<i>maximum</i>			<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>
Coefficients du PAG "mouture 2011"		DL	_____ / 15	CUS	_____ / 0,2	COS	_____ / 0,3	CSS	_____ / 0,5			
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :										1,1018 ha		

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"												
Lot	surface à bâtir nette		nombre de logements		surface construite brute		surface d'emprise au sol		surface de sol scellée			
	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>
1	499,3	m ²	_____ / 2	u.	_____ / 300,0	m ²	_____ / 150,0	m ²	_____ / 235,0	m ²		
2	442,8	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 160,0	m ²	_____ / 100,0	m ²	_____ / 170,0	m ²		
3	562,7	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 178,0	m ²	_____ / 111,6	m ²	_____ / 205,6	m ²		
4	485,1	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 178,0	m ²	_____ / 111,6	m ²	_____ / 205,6	m ²		
5	502,7	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 178,0	m ²	_____ / 111,6	m ²	_____ / 205,6	m ²		
6	827,7	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 203,0	m ²	_____ / 126,0	m ²	_____ / 204,5	m ²		
7	656,3	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 203,0	m ²	_____ / 126,0	m ²	_____ / 204,5	m ²		
8	498,4	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 196,0	m ²	_____ / 122,5	m ²	_____ / 207,5	m ²		
9	494,1	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 196,0	m ²	_____ / 122,5	m ²	_____ / 207,5	m ²		
10	677,8	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 188,0	m ²	_____ / 117,0	m ²	_____ / 211,0	m ²		
11	848,4	m ²	_____ / 1	u.	_____ / 223,0	m ²	_____ / 139,5	m ²	_____ / 228,5	m ²		
Total	6495,3	m²	_____ / 12	u.	_____ / 2203,0	m²	_____ / 1338,4	m²	_____ / 2285,4	m²		
Coefficients résultant du PAP		DL	_____ / 10,9	CUS	_____ / 0,20	COS	_____ / 0,21	CSS	_____ / 0,35			

4.2 Annexe II « Données structurantes relatives au PAP nouveau quartier »

Règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (MEMORIAL A_N°324 du 23 mars 2017)

Projet	PAP "rue Cents"	N° de référence (à remplir par le ministre)	_____
initié par	A. Metzler	date de l'avis du Ministre	_____
élaboré par	M. Possamai Institut Mobilier Européen	Date d'approbation ministérielle	_____
	Beier François Fritsch		

Situation géographique	Organisation territoriale		
Commune	Luxembourg	CDA	<input type="checkbox"/>
Localité	Cents	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	<input checked="" type="checkbox"/>
Lieu-dit	Cents	Espace prioritaire d'urbanisation	<input type="checkbox"/>
Équipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	aire de jeux, commerces		

Données structurantes du PA	Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	26C/048/2016	Environnement	
Zone(s) concernée(s)	Zone d'habitation 1, HAB-1	Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	<input checked="" type="checkbox"/>
	Zone soumise à PAP NQ	Distance par rapport à la zone protégée nationale et ou communautaire	_____ m
		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	<input type="checkbox"/>
COS	minimum	maximum	0,3
CUS			0,2
CSS			0,5
DL			15
Emplacements de stationnement			2

Terrain			
Surface brute	1,1018 ha	100 %	Surface cédée au domaine public communal
Surface nette	0,6495 ha	58,9 %	0,4523 ha
Surface destinée aux voies de desserte (publique ou ouverte au public)			_____ ha
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0,0858 ha
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,0129 ha
Surface destinée au stationnement public			0,0075 ha
Surface destinée à l'espace vert public			0,3461 ha
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			_____ ha
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,4523 ha
Scellement maximal du sol (terrain net)	0,2285 ha	35 %	Nombre de lots / parcelles / d'îlots
			11
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots
			5,90 a.

Constructions		Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)	
Surface constructible brute	minimum	maximum	2.203,0 m ²
Emprise au sol			1.338,4 m ²
Nombre de logements			12
Densité de logements / hectare brut			10,9 u./ha
Personnes estimées / logement			4
Nombre d'habitants			48
Surface de vente maximale			0 m ²
			Nombre de logements de type:
			Unifamilial
			Bifamilial
			Collectif (>2 log/bât.)
			Surf./ nbre de log. À coût modéré
			Surface brute de bureaux maximale

Axe(s) de desserte	Emplacements de stationnement			
Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	activités	habitat		
Route Nationale	N.1A	5035 vh/j	publics	5
Chemin Repris			privés (min.)	
Chemin communal	rue Pierre Kohner		privés (max.)	22
			total (max.)	27

Offre de transports en commun		
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)	270 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)
Longueur totale de canalisation pour eaux usées	127 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales	132 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert

Annexe 4.3	Certificat d'urbaniste de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils
Annexe 4.4	Extrait cadastral
Annexe 4.5	Étude préparatoire schéma directeur n°CT-14 « Prolongement rue Pierre Kohner »
Annexe 4.6	Plan de périmètre par le géomètre officiel BEST
Annexe 4.7	Plan topographique par le géomètre BEST-TOPO
Annexe 4.8	Principe d'évacuation des eaux par le bureau d'étude BEST
Annexe 4.9	Dossier pour accord de principe EAU par BEST + Accord de principe de l'Administration de la Gestion des Eaux
Annexe 4.10	Étude des biotopes