



COMMUNE
Ville de Luxembourg, à Cents

PROJET N°
Plan d'aménagement particulier
« PAP Prolongement Rue Pierre Kohner » 19001

DOCUMENT DATE
Partie écrite 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

A. GENERALITES	5
B. PRESCRIPTIONS	5
I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	5
I.1. Délimitation et contenance du domaine public communal	5
I.2. Espaces verts publics	6
I.2.1. Situation	6
I.2.2. Constructions et aménagement autorisés	6
I.2.3. Plantations	7
I.2.3.1. Végétation et éléments naturels à conserver	7
I.2.3.2. Plantations obligatoires	7
I.3. Voies de circulation et places publiques	7
I.3.1. Situation	7
I.3.2. Aménagement	7
I.3.3. Places publiques	7
I.3.4. Mobilier urbain	8
I.4. Emplacements de stationnement public	8
I.4.1. Espaces destinés au stationnement pour véhicules motorisés	8
I.5. Approvisionnement et évacuation	8
I.5.1. Réseaux d'approvisionnement	8
I.5.2. Gestion des eaux pluviales	8
I.5.3. Gestion des eaux usées	8
I.6. Modelage du terrain	9
II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	9
II.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	9
II.2. Mode d'utilisation du sol	9
II.3. Degré d'utilisation du sol	9
II.3.1 Surface construite brute	9
II.3.2 Emprise au sol	9
II.3.3 Surface pouvant être scellée	9
II.3.5 Surfaces constructibles	9
II.3.5.1 Limites des surfaces constructibles et alignements	9
II.3.5.2. Profondeur des constructions	10
II.3.5.3. Installations techniques en façade et en toiture	10
II.3.6 Reculs	10
II.3.7 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol	10
II.3.7.1 Niveau hors-sol	10
II.3.7.2 Niveaux sous-sol	10
II.3.8 Hauteurs des constructions	10
II.3.9 Type des constructions	11
II.3.10 Unités de logements	11
II.3.10.1 Type et nombre d'unités logements	11
II.3.10.2 Typologie et mixité des logements	11
II.4. Formes des toitures	11
II.5. Emplacements de stationnement	11
II.6. Aménagement des espaces extérieurs privés	11
II.6.1. Espaces verts privés	11
II.6.2. Plantations	12
II.6.3. Espaces pouvant être scellés	12

II.6.4 Gestion des déchets	12
II.7. Modelage du terrain.....	12
II.7.1 Murs de soutènement.....	12
II.7.1.1 Implantation des murs de soutènement	13
II.7.1.2 Hauteur des murs de soutènement	13
II.8. Clôtures	13
II.8.1 Clôtures entre parcelles privatives.....	13
II.8.2 Clôtures entre parcelles privatives et domaine public.....	13
II.9. Matériaux et couleurs	13
II.9.1 Façades.....	13
II.9.2 Clôtures	14
II.10. Infrastructures techniques	14
II.10.1. Antennes et récepteurs paraboliques	14
II.10.2. Dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire.....	14
III. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ.....	15

A. GENERALITES

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.

Le présent PAP a été élaboré conformément :

- A la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain telle que modifiée par la loi de 03 mars 2017 dite « Omnibus »
- Au Règlement Grand-Ducal du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- A la loi du 20 juillet 2017 modifiant la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau
- A loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles
- A l'arrêté N° 1/05/0061/B du 22 août 2016, délivré par l'Administration de l'environnement du Grand-Duché de Luxembourg
- Au PAG de la Ville de Luxembourg, approuvé par le Ministre en date du 05/10/2017
- Au schéma directeur CT-14
- Au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Ville de Luxembourg, version coordonnée du 07/2018.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme (titre II) du règlement sur les Bâtisses de la Ville de Luxembourg, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

Champ d'application

Le projet d'aménagement particulier « *Prolongement rue Pierre Kohner* » à Cents concerne entièrement les parcelles inscrites au cadastre de la section HaA de Hamm sous les numéros 262/5201, 262/3358 et 263/6607.

Le PAP couvre une superficie brute d'environ 111 ares délimitée en partie graphique sur base des fonds de plan suivants :

- Plan cadastral n° 169034 de Best Géomètres officiels SARL
- Plan topographique n° 160030-12/01 de Best Géomètres officiels SARL

La partie écrite complète et précise la partie graphique du PAP. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents du plan d'aménagement particulier, le document le plus restrictif est d'application.

B. PRESCRIPTIONS

I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

I.1. Délimitation et contenance du domaine public communal

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public.

La contenance définitive des fonds cédés au domaine public communal sera fixée dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ.

Le projet d'exécution relatif à l'aménagement du domaine public doit être élaborés sous l'égide des services techniques de la Ville de Luxembourg. L'aménagement détaillé et les cotes d'altitude des infrastructures projetées peuvent être adaptés en fonction des besoins et particularités de la zone.

Environ **45,23 ares, soit 41,05% (dont forêt publique 27,2%)**, de la surface du terrain à bâtir brut du projet d'aménagement particulier **sont à céder au domaine public**. Ils sont destinés à la réalisation :

- des infrastructures de desserte offrant accès aux différents lots : voies de circulation motorisées, chemins piétons, emplacements de stationnement
- d'un bassin de rétention pour eaux pluviales
- des espaces verts publics : plantations, placettes, alignement d'arbres

Surface totale PAP	110,18 ares
Surface totale des lots privés	64,95 ares
Surface cédée à la commune	45,23 ares
Pourcentage	41,05 %

L'aménagement du domaine public, y compris le choix du mobilier urbain, doivent faire l'objet du projet d'exécution élaboré sous l'égide des services techniques de la Ville de Luxembourg et fixés dans la convention à établir entre l'administration communale et le maître d'ouvrage.

La partie nord du PAP est superposée par une zone de servitude « urbanisation-éléments naturels » (EN). Cette partie en totalité est à céder à la Ville de Luxembourg comme espace vert public (environ 27,2% du PAP). Un accès carrossable à cette zone est à prévoir afin d'en garantir l'entretien. L'aménagement d'un chemin piéton avec escaliers menant vers le chemin existant dans la forêt est admis sous réserve de l'accord avec du Ministre de l'Environnement.

L'emprise du bassin de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales définie en partie graphique est indicative. Sa localisation peut différer en fonction des faisabilités techniques et contraintes rencontrées dans le cadre de l'exécution des infrastructures de viabilisation de la zone.

I.2. Espaces verts publics

I.2.1. Situation

Les différents espaces verts publics sont repris dans la partie graphique. Les délimitations des espaces verts publics indiquées peuvent être légèrement adaptées suivant le projet d'exécution, tant que la localisation et la superficie sont maintenues.

I.2.2. Constructions et aménagement autorisés

Les espaces verts publics sont réservés à l'enherbement. N'y sont admises aucune construction ni installation, à l'exception des aménagements et des constructions d'intérêt général ou d'utilité publique ainsi que des infrastructures techniques pour la gestion des eaux

superficielles, à réaliser par la Ville, l'Etat ou des gestionnaires de réseaux, à condition que leur implantation se limite au strict minimum, qu'on soin particulier soit apporté à leur intégration dans le site et sans préjudice de l'autorisation du ministre ayant la protection de la nature et des ressources naturelles dans ses attributions.

I.2.3. Plantations

I.2.3.1. Végétation et éléments naturels à conserver

La partie graphique du présent PAP NQ reprend la végétation en place qui doit être conservée.

Avant tout travaux de construction et d'aménagement, une analyse fine des racines des éléments naturels à conserver, accompagnée de la description détaillée des mesures de protection, garantissant le maintien des arbres, est requise.

I.2.3.2. Plantations obligatoires

La partie graphique du présent PAP NQ reprend le nombre minimal et la localisation des arbres à planter.

La plantation des arbres à moyenne ou à haute tige indiqués dans la partie graphique est obligatoire.

Des adaptations quant à leur emplacement sont admises pour des raisons de mise en œuvre du projet, mais leur nombre est à considérer comme un minimum.

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et sera déterminé dans le cadre du projet d'exécution sur base du concept paysager. Les espèces indigènes sont préconisées.

I.3. Voies de circulation et places publiques

I.3.1. Situation

Les différents types de voiries et de circulation sur le domaine public sont repris dans la partie graphique du présent PAP. Leur dimensionnement est adapté et hiérarchisé en fonction des différents types de déplacement.

I.3.2. Aménagement

Le traitement exact des revêtements au sol est fixé par le projet d'exécution.

I.3.3. Places publiques

La place publique entourée par les lots 6 à 11 est aménagée comme zone de rencontre et peut intégrer un espace vert public.

I.3.4. Mobilier urbain

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public est à établir par des plans détaillés du projet d'exécution.

I.4. Emplacements de stationnement public

I.4.1. Espaces destinés au stationnement pour véhicules motorisés

Cinq emplacements de stationnements publics pour véhicules motorisés sont à prévoir dans le domaine public. La partie graphique définit leur implantation.

I.5. Approvisionnement et évacuation

I.5.1. Réseaux d'approvisionnement

Le lotisseur / maître d'ouvrage se conformera strictement aux prescriptions des instances compétentes et des différents gestionnaires des réseaux d'approvisionnement pour l'aménagement des conduites d'eau potable, de fourniture d'énergie, de chauffage urbain, l'installation de l'éclairage public, et la mise en souterrain des réseaux électriques, de télécommunication, et d'antenne collective.

À cet effet, le projet d'exécution du présent projet d'aménagement particulier définira précisément la position des réseaux d'approvisionnement, des équipements et infrastructures publics, y compris toutes les infrastructures nécessaires.

Les tracés des réseaux sont indiqués sur la partie graphique à titre indicatif.

I.5.2. Gestion des eaux pluviales

Conformément à l'accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau, le système de rétention des eaux pluviales et le réseau d'évacuation des eaux usées du PAP est à établir en système séparatif.

Le tracé des eaux pluviales est repris dans la partie graphique à titre indicatif. Le détail des installations d'évacuation des eaux pluviales sera précisé dans le cadre du projet d'exécution du présent PAP.

La localisation des installations de collecte et de raccordement des eaux pluviales et usées peut différer légèrement des indications figurant en partie graphique. Ces installations sont cependant à réaliser conformément au projet d'assainissement autorisé par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

I.5.3. Gestion des eaux usées

Tous les lots doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux usées. Leur évacuation doit être prévue en système séparatif.

Les détails des installations d'évacuation des eaux usées seront fournis dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP.

I.6. Modelage du terrain

Les modifications des courbes topographiques sont reprises dans la partie graphique du présent PAP. Les déblais et remblais sont représentés et quantifiés dans le projet d'exécution dans le cadre de la mise en œuvre du remodelage de la topographie figurant dans le présent dossier PAP.

II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

II.1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La partie graphique reprend la délimitation des différents lots. Le présent PAP prévoit au total la création de 11 lots privés constructibles.

Les nominations et les surfaces des lots sont indiquées dans les tableaux de « Représentation schématique du degré d'utilisation de sol » de la partie graphique.

II.2. Mode d'utilisation du sol

Le projet d'aménagement particulier « *Prolongement rue Pierre Kohner* » à Cents sera exclusivement destiné à la construction de maisons unifamiliales et bi-familiales, isolées ou jumelées.

II.3. Degré d'utilisation du sol

II.3.1 Surface construite brute

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface construite brute maximale pour chaque lot.

II.3.2 Emprise au sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface d'emprise au sol maximale pour chaque lot.

II.3.3 Surface pouvant être scellée

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface pouvant être scellée maximale pour chaque lot.

II.3.5 Surfaces constructibles

II.3.5.1 Limites des surfaces constructibles et alignements

Les constructions, hors sol et en sous-sols, doivent s'implanter dans les différentes limites de surfaces constructibles prévues par la partie graphique du présent PAP. En dehors des limites pour surfaces constructibles, des avant-corps ne sont pas autorisés.

Les terrasses et chemins piétonniers peuvent se situer en dehors des limites de surfaces constructibles. Elles doivent respecter les surfaces scellées prévu pour chaque lot.

Dans le recul postérieur des constructions sont également autorisées en dehors des limites de surfaces constructibles des dépendances telles qu'abri de jardin, gloriette ou similaire d'une taille de 9,00m², à condition qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la topographie du terrain.

La hauteur de ces dépendances ne doit pas dépasser 3,50 m par rapport au niveau du terrain remodelé. La surface des dépendances closes devra être prise en compte dans le calcul de la surface construite brute et de l'emprise au sol maximales du lot concerné.

II.3.5.2. Profondeur des constructions

La profondeur maximale des constructions est définie en partie graphique.

II.3.5.3. Installations techniques en façade et en toiture

Seules les descentes d'eau pluviale peuvent être visibles en façade.

A l'exception des souches de cheminée et de ventilation et des antennes, tous les équipements et installations techniques doivent se trouver à l'intérieur du dernier niveau hors-sol.

Des dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire doivent être installés dans un gabarit formé par 25 degrés sur le dernier niveau hors-sol.

II.3.6 Reculs

Les reculs des constructions par rapport aux limites des lots sont repris dans la partie graphique du présent PAP.

II.3.7 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent les nombres de niveaux réalisables pour chaque lot.

Le nombre de niveaux se réfère au terrain remodelé.

II.3.7.1 Niveau hors-sol

Il peut s'agir soit de niveaux pleins, soit de étages en retrait.

L'étage en retrait peut avoir une surface brute maximale de 80% par rapport à la surface brute maximale d'un niveau plein.

II.3.7.2 Niveaux sous-sol

Le nombre maximum de niveaux en sous-sol des constructions par lot est limité à un seul niveau.

Les niveaux souterrains ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de l'axe de la voie desservante et destinés à l'habitation (rez-de-jardin) sont autorisés. Les niveaux rez-de-jardin sont précisés en partie graphique et peuvent être exploités au maximum à 50% par rapport à la surface brute du niveau plein au rez-de-chaussée.

II.3.8 Hauteurs des constructions

Les hauteurs à l'acrotère des constructions sont reprises par lot dans la partie graphique.

La hauteur à l'acrotère des constructions est à mesurer par rapport à l'axe de la voie desservante, au milieu de la façade antérieure ou au milieu du groupement de façades antérieures des lots 1 et 2 respectivement des lots 8 et 9.

II.3.9 Type des constructions

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent le type de construction pour chaque lot.

II.3.10 Unités de logements

II.3.10.1 Type et nombre d'unités logements

Les types et les nombres maximums d'unités logements sont repris par lot, dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du présent PAP.

II.3.10.2 Typologie et mixité des logements

La surface construite brute est affectée aux logements uniquement.

II.4. Formes des toitures

Telles que définies en partie graphique, sont uniquement autorisées des toitures plates.

Au niveau des étages en retrait, les toitures peuvent être accessibles et des terrasses peuvent y être aménagées.

Des toitures terrasses peuvent être aménagées au niveau des rez-de-chaussée et rez-de-jardin. Les terrasses ne sont pas autorisées sur la toiture du dernier niveau. Toutes les toitures non accessibles doivent être végétalisées sur au moins 75% de leur surface.

II.5. Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est fixé à 1 par unité de logement. Les emplacements seront à aménager sous forme de car-ports ou à l'intérieur de l'enveloppe bâtie.

Les car-ports seront à ménager à l'intérieur des surfaces pouvant être scellées définies dans la partie graphique.

II.6. Aménagement des espaces extérieurs privés

II.6.1. Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont réservés à l'engazonnement ainsi qu'à la plantation de haies vives, d'arbustes et d'arbres à moyenne ou haute tige. L'aménagement des espaces verts privés permet l'installation de jardins privatifs pour les logements au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin.

Les surfaces stabilisées, les terrasses, les chemins d'accès y compris toutes infrastructures nécessaires à la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales, dont ouvrages de

rétenion, canalisations, fossés ou cunettes à ciel ouvert, sont autorisés, sous condition que la surface de scellement du sol maximale du lot soit respectée.

Y sont également admis des murs, clôtures ainsi que si nécessaire, des terrassements et murs de soutènement, sous condition de respecter les dispositions des articles II.7.1 et II.8.

II.6.2. Plantations

La partie graphique reprend les plantations en place qui doivent être conservées.

Avant tout travaux de construction et d'aménagement, une analyse fine des racines des éléments naturels à conserver, accompagnée de la description détaillée des mesures de protection, garantissant le maintien des arbres, est requise.

Les plantations obligatoires minimales sur le domaine privé des lots sont reprises dans la partie graphique.

Des adaptations quant à leur emplacement sont admises pour des raisons de mise en œuvre du projet, mais leur nombre est à considérer comme un minimum.

La plantation de haies est à réaliser le long de la limite du domaine public conformément à la partie graphique.

Les espèces indigènes pour toutes les plantations sont préconisées.

II.6.3. Espaces pouvant être scellés

Les tableaux « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » insérés à la partie graphique reprennent la surface du scellement du sol maximale pour chaque lot.

Les espaces extérieurs pouvant être scellés correspondent aux espaces destinés à l'accès aux lots et aux bâtiments, à la manœuvre et au stationnement de véhicule et aux terrasses.

Les terrasses doivent être accolées à la construction principale et ne peuvent dépasser une surface de 40 m².

La surface de scellement admissible pour les accès est représentée dans la partie graphique comme « espace extérieur pouvant être scellé ».

II.6.4 Gestion des déchets

Le nombre et l'emplacement des poubelles doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

II.7. Modelage du terrain

Les modifications des courbes topographiques sont reprises dans la partie graphique du présent PAP.

La tolérance des déblais ou remblais est fixée à un maximum d'amplitude de 50 cm, par rapport au terrain remodelé indiqué dans la partie graphique du présent PAP.

II.7.1 Murs de soutènement

II.7.1.1 Implantation des murs de soutènement

Les murs de soutènement sont repris en partie graphique. Des légères adaptations sont admises lors de la mise en œuvre du PAP. L'implantation des murs de soutènement ne sont pas admis en mitoyenneté.

II.7.1.2 Hauteur des murs de soutènement

Les murs de soutènement ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20m.

Les murs situés en limite de propriété avec le domaine public ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,70m par rapport à l'axe de la voie respectivement le niveau de l'espace public.

II.8. Clôtures

Les clôtures peuvent être réalisées sous forme de murs, de murs de soutènement, de plantations, de grillages ou d'une combinaison de ces éléments.

La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 2,00 m.

II.8.1 Clôtures entre parcelles privées

Sur la limite entre deux propriétés privées, les haies mitoyennes sont définies d'un commun accord entre les deux propriétaires voisins et les clôtures sont érigées sur la limite séparative. Elles peuvent être réalisées sous forme de plantations, de grillages ou d'une combinaison de ces éléments.

II.8.2 Clôtures entre parcelles privées et domaine public

Les espaces libres entre les alignements de façade et la limite de propriété avec le domaine public pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur inférieure à 0,70 m, par des haies vives, des grillages ou d'une combinaison de ces éléments.

Les haies reprises en partie graphique sont obligatoirement requises. Leur interruption ponctuelle est admise pour l'aménagement d'un accès.

II.9. Matériaux et couleurs

II.9.1 Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

De matériaux indigènes doivent être utilisés. Les matériaux réfléchissants, notamment le verre miroitant et les revêtements des matières plastiques imitant des matériaux naturels sont proscrits. Sont également interdits les matériaux de finition de moindre qualité.

La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels. Les tons criards sont proscrits. Les couleurs à utiliser de préférence sont les tons de couleur terre, sable, des tons chaleureux ou contrastés. Une seule teinte d'enduit par façade est autorisée afin de garantir une homogénéité à l'échelle du PAP.

II.9.2 Clôtures

Les clôtures doivent être ajourées et s'intégrer harmonieusement dans le contexte de l'espace ouvert et de l'architecture.

II.10. Infrastructures techniques

II.10.1. Antennes et récepteurs paraboliques

Pour toutes les constructions, l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur les façades.

II.10.2. Dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire

Les dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire sont autorisés en toiture, sous condition de respecter les dispositions de l'article II.3.5.3..

III. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP NQ

Dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP NQ de menues adaptations sont autorisées, à savoir :

- Le rayon des bordures du chemin piéton / des bordures marquant la limite de propriété
- Les côtes de niveau du domaine public
- Les remblais et déblais
- L'aménagement des voies de circulation
- La position des arbres dans le domaine public, pour peu que leur nombre soit maintenu

Dans le cadre de la réalisation des infrastructures publiques, la vocation des différentes surfaces du domaine public peut être modifiée à condition que le rapport des surfaces domaine public/domaine privé reste intact.

Les lots nécessitent un mesurage précis in-situ de leurs limites d'après PAP par un géomètre officiel et une validation par l'Administration du cadastre avant tout redécoupage des parcelles.

Des encoches dans les parcelles privatives afin d'y installer des lampadaires et armoires de distribution ne sont pas autorisées.