



appartient à la délibération
du conseil communal
du 14 novembre 2022
référence n° 82A/2020/1

Ville de Luxembourg

PROJET

**Plan d'aménagement particulier
PAP « Rue de l'Académie »**

N°

19004

DOCUMENT

Partie écrite

DATE

05/07/2021

Version coordonnée du 03/10/2022

MAITRE D'OUVRAGE

KOCH / IMMOBEL / VDL

KOCH



PLANIFICATION

Beiler François Fritsch

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

) AREAL (

LANDSCAPE ARCHITECTURE



Table des matières

A. GENERALITES	4
B. PRESCRIPTIONS	5
I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	5
I.1. Bilan des surfaces	5
I.2. Espace vert public (EVP) et surfaces destinées à recevoir des plantations	5
I.3. Voies de circulation et places publiques.....	5
I.4. Espace pouvant être dédié au stationnement	5
I.5. Réseaux d'approvisionnement	5
I.6. Concept de gestion des eaux pluviales et des eaux usées.....	6
I.7. Modelage du terrain	6
I.8. Arrêt de bus	6
II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	6
II.1. Délimitation et contenance des lots	6
II.2. Mode d'utilisation du sol	6
II.3. Degré d'utilisation du sol.....	6
II.4. Prescriptions dimensionnelles	7
II.4.1 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol	7
II.4.2 Recul des constructions	7
II.4.3 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol.....	7
II.4.4 Hauteurs des constructions.....	7
II.4.5 Toitures	7
II.5. Emplacements de stationnement	7
II. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés.....	8
II. 6.1. Espaces verts privés	8
II.6.2. Accès carrossables	8
II.7. Surfaces destinées à recevoir des plantations	8
II.8. Modelage du terrain.....	8
II.9. Murs et clôtures	9
II.9.1 Murs et clôtures entre parcelles privées	9
II.9.2 Éléments pare-vue	9
II.10. Esthétique, couleur et emploi des matériaux.....	9
II.10.1 Façades.....	9
II.10.2 Clôtures.....	9
II.11. Servitudes	9
II.11.1 Servitude technique relative à la gestion des eaux (S1).....	9
II.11.2 Servitude de passage relative à la gestion des eaux (S2).....	10
II.11.3 Servitude technique relative à l'emplacement des « trafos » (S3).....	10
II.11.4 Servitude de passage (sous-sol) (S4)	10
II.12. Infrastructures techniques	10

II.12.1. Antennes et récepteurs paraboliques	10
II.12.2. Dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire	11
II.12.3. Eaux usées.....	11
II.13. Concept de gestion des déchets	11
III. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP.....	11
III.1. Mise en œuvre et exécution du présent PAP	11
III.2. Dispositions relatives au logement à coût modéré	11
III.3. Dépollution des sols	12
IV. CONDITIONS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU SITE, DES ELEMENTS SE SITUANT EN DEHORS DU PERIMETRE DU PAP	12
V. ANNEXES.....	13

A. GENERALITES

Le présent plan d'aménagement particulier PAP NQ-SD : HO-05 intitulé « Rue de l'Acierie » a été élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- 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 »
- aux parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la Ville de Luxembourg approuvées par le ministre de l'Intérieur le 5 octobre 2017 et le ministre de l'Environnement le 6 octobre 2017

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.

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP au même titre que la partie graphique. En cas de divergence entre lesdites parties, la partie graphique prime sur la partie écrite.

Classement selon PAG

Selon le PAG actuellement en vigueur, le présent PAP est classé comme « zone mixte urbaine » superposée d'une « zone soumise à un plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' », de « couloir et espace réservés pour projets routiers – tram » et d'une « zone de bruit », aux coefficients suivants :

- Coefficient d'occupation de sol (COS) de 0,60 , soit d'une surface d'emprise au sol maximale de 7.038 m² ;
- Coefficient d'utilisation du sol (CUS) de 1,90 , soit une surface construite brute maximale de 29.725 m² ;
- Coefficient de scellement (CSS) de 0,90 , soit une surface de scellement du sol maximale de 10.557 m² ;
- Densité de logements (DL) maximale de 170 logements par hectare brut, soit un maximum de 265 logements pour l'ensemble du PAP.

B. PRESCRIPTIONS

I. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

I.1. Bilan des surfaces

Terrain à bâtir brut	15.645 m ²	100%
Terrain à bâtir net	11.731 m ²	75%
Terrain cédé au domaine public communal	3.914 m ²	25%

Les terrains destinés à être cédés au domaine public communal sont repris dans la partie graphique. L'aménagement dudit domaine est renseigné dans la même partie graphique et est précisé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

I.2. Espace vert public (EVP) et surfaces destinées à recevoir des plantations

L'espace vert public et les surfaces destinées à recevoir des plantations sont indiqués dans la partie graphique.

Leur aménagement peut être ponctuellement adapté dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Leur position, respectivement la position des arbres projetés, peut également être ponctuellement adaptée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP pour peu que leur superficie reste inchangée, respectivement leur nombre minimum soit respecté.

I.3. Voies de circulation et places publiques

La voie principale de desserte du présent PAP est à prévoir en zone 50 et bi-directionnellement.

Une voie de circulation de type zone de rencontre est à prévoir au niveau de la zone centrale du présent PAP. Cette zone est délimitée par son traitement uniforme en surface. À son extrémité ouest, une zone de transition est à prévoir. Elle est susceptible de devoir assurer la connexion avec et vers le futur PAP HO-13.

Vu que sa destination peut évoluer dans le temps, son aménagement peut lui aussi évoluer dans le temps.

I.4. Espace pouvant être dédié au stationnement

Le présent PAP prévoit la création de quatre emplacements de stationnement pour voitures, ainsi qu'un emplacement de stationnement pour livraison du côté du lot 1 dans le domaine public. Leur localisation est indiquée dans la partie graphique.

I.5. Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux d'électricité, de télédistribution, etc. ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux sont fixés dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

I.6. Concept de gestion des eaux pluviales et des eaux usées

Le concept de gestion des eaux pluviales et usées est sommairement indiqué dans la partie graphique. Les eaux de surface résultant du domaine public sont récupérées par un dalot situé sous la voirie et qui se raccordera au collecteur EP existant sous la N56.

L'aménagement détaillé de toutes ces installations est fixé dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, conformément à l'accord de principe (réf :EAU/ACP/20/0028) de l'Administration de la gestion de l'eau.

I.7. Modelage du terrain

Le modelage du terrain est indiqué dans la partie graphique.

La quantification exacte des déblais et remblais est fixé lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

I.8. Arrêt de bus

Des arrêts de bus sont envisagés sur l'axe principale du quartier. Leur position exacte sera définie lors de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

II.1. Délimitation et contenance des lots

Le présent PAP prévoit au total la création de 6 lots, dont la délimitation et la numérotation sont reprises dans la partie graphique.

II.2. Mode d'utilisation du sol

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 50%.

Les pourcentages minimaux et maximaux de surface constructible brute de logement par lot sont repris dans la partie graphique.

Fonctions non autorisées dans certains lots hors sol :

Les logements ne sont pas autorisés dans les rez-de-chaussée de la rue de Hollerich.

Fonctions autorisées dans tous les sous-sols :

Les sous-sols sont principalement destinés aux emplacements de stationnement. Y sont également autorisés les locaux techniques, locaux poubelles, buanderies, parking vélos, archives et caves.

II.3. Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes, des surfaces du scellement du sol (ou surfaces scellées) et des types et nombres de logements.

Toutes les valeurs sont définies pour chaque lot dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

II.4. Prescriptions dimensionnelles

II.4.1 Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol

Les types des constructions sont repris pour chaque lot dans la partie graphique.

Les constructions hors sol et sous-sol sont à implanter dans leurs limites des surfaces constructibles respectives définies dans la partie graphique.

II.4.2 Recul des constructions

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

II.4.3 Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol

Les nombres maximaux de niveaux hors sol et sous-sol sont fixés pour chaque lot dans la partie graphique.

II.4.4 Hauteurs des constructions

Les hauteurs maximales des constructions à l'acrotère sont fixées dans la partie graphique. Elles sont mesurées par rapport à des points de référence fixés par lot dans la partie graphique. Les hauteurs à l'acrotère s'entendent techniques en toiture inclus, en ce compris, cage d'escalier ou d'ascenseur donnant accès à la toiture plate et garde-corps pour terrasses. En revanche, les installations techniques reprises aux articles II.12.1 et II.12.2 ci-après peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère.

II.4.5 Toitures

Les constructions sont dotées de toitures plates, accessibles. Ces toitures plates doivent être végétalisées à raison de 50% minimum.

Les toitures plates peuvent être équipées de dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire et être aménagées en terrasses.

II.5. Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont à aménager en sous-sol, dans les limites de surfaces constructibles pour les constructions souterraines définies en partie graphique.

Pour le lot 3, il est précisé que le PAP prévoit 0,8 emplacement de stationnement par logement.

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/ou de jardins collectifs pour l'ensemble de la résidence. Les surfaces stabilisées, les terrasses, les cheminements privés sont autorisés. Y sont également admis des murs et des clôtures.

Certains espaces verts sont scellés par des constructions souterraines avec un degré de scellement fixé à maximum 70%. Les constructions souterraines abritant ces espaces verts sont toutes recouvertes d'une couverture végétale de minimum 30 cm.

Certains espaces verts privés contribuent à assurer la rétention des eaux de pluie, conformément à l'accord de principe (réf :EAU/ACP/20/0028) de l'Administration de la gestion de l'eau.

Toutes infrastructures nécessaires à la collecte, la rétention et l'évacuation des eaux pluviales, dont ouvrages de rétention, canalisation, fossés ou cunettes à ciel ouvert, y sont autorisés.

La partie graphique reprend les zones de rétention à ciel ouvert pour les eaux pluviales.

II.6.2. Accès carrossables

Mise à part pour le lot 3, la nouvelle rue traversant le site donne accès à tous les sous-sols des 5 autres lots via des rampes. Ces rampes doivent être intégrées dans le gabarit des immeubles. Les zones d'accès aux parkings souterrains sont indiquées dans la partie graphique.

Un accès carrossable aux véhicules de secours doit être garanti sur le lot 4.

II.7. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les plantations projetées sur les différents lots privés sont sommairement indiquées dans la partie graphique.

Leurs positions peuvent ponctuellement être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, pour peu que leur nombre minimum par lot soit respecté.

Le choix des essences plantées doit être compatible avec les épaisseurs de terre végétale disponible.

II.8. Modelage du terrain

Les cotes de niveaux existants et projetées des surfaces privées sont reprises dans la partie graphique du PAP.

Hors constructions, les mouvements des terres ne sont autorisés que pour permettre le raccrochage des niveaux entre parcelles et constructions voisines.

II.9. Murs et clôtures

Les séparations entre les domaines privé et public peuvent être réalisées sous forme de murs, de murs de soutènement, de plantations, de grillages ou d'une combinaison de ces éléments.

Ces séparations sont établies uniquement sur le domaine privé et sont entretenus par le propriétaire de ce domaine.

II.9.1 Murs et clôtures entre parcelles privées

Les séparations entre deux parcelles privées peuvent être réalisées sous forme de plantations, de grillages ou d'une combinaison de ces éléments.

II.9.2 Éléments pare-vue

Des éléments pare-vue sont autorisables pour délimiter deux unités de logements ou autres unités de propriété. Ces éléments sont uniquement autorisés aux étages entre les balcons et loggias contigus et aux rez-de-chaussée sur la profondeur des terrasses dans les jardins. Leur hauteur est limitée à 2,00 m.

II.10. Esthétique, couleur et emploi des matériaux

Les constructions sont à aménager de façon à créer un ensemble homogène du point de vue de la conception architecturale et de l'esthétique.

II.10.1 Façades

La composition, la matérialité et les teintes des façades visent une cohérence sur la totalité des lots sans exclure la diversité des traitements architecturaux.

Les matériaux réfléchissants, le verre miroitant et les revêtements en matières plastiques imitant des matériaux naturels sont proscrits.

Les couleurs sont choisies en fonction du contexte du site. La teinte des façades est à choisir dans les tons naturels. Les couleurs criardes et/ou fluorescentes sont interdites.

II.10.2 Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer harmonieusement dans leur contexte urbanistique et architectural. Leurs couleurs doivent être choisies en fonction de ce contexte.

II.11. Servitudes

II.11.1 Servitude technique relative à la gestion des eaux (S1)

Le concept de gestion des eaux pluviales et usées est sommairement indiqué dans la partie graphique. L'aménagement détaillé de toutes ces installations est fixé dans le cadre de la

mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP, conformément à l'accord de principe de l'Administration de la gestion de l'eau.

Ainsi pour chaque lot, une surface de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales est requise. Cette surface est dimensionnée pour couvrir le volume des eaux de pluie impactant le lot en question. Ces surfaces de rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales sont indiquées dans la partie graphique :

- Pour les lots 1, 2 et 3, ces surfaces se situent sur les lots respectifs.
- Pour les lots 4, 5 et 6, ces surfaces sont regroupées en une seule surface. Cette surface cumulée se situe sur le lot 4.

L'étude, la construction, l'entretien et éventuellement le remplacement de ces surfaces de rétention sont à charge du/des propriétaire(s) respectif (s) des fonds d'où proviennent les eaux pluviales qui s'y déversent.

II.11.2 Servitude de passage relative à la gestion des eaux (S2)

La servitude de passage du lot 4, indiquée dans la partie graphique, permet de raccorder la surface de rétention située sur le lot 4 vers la canalisation d'eau pluviale publique.

L'étude, la construction, l'entretien et éventuellement le remplacement du raccordement en question sont à la charge des propriétaires des lots 4, 5 et 6.

II.11.3 Servitude technique relative à l'emplacement des « trafos » (S3)

Sur les lots 2 et 6 sont réservés des volumes dédiés à l'intégration des postes d'approvisionnement en énergie dans le gabarit des immeubles. Les servitudes y relatives sont indiquées dans la partie graphique et sont à formaliser avec le fournisseur d'énergie dans le cadre de la mise en œuvre du PAP.

II.11.4 Servitude de passage (sous-sol) (S4)

Une servitude de passage pour l'accès aux parkings souterrains des lots 4 et 5 par une rampe peut être créée, soit sur l'un des deux prédits lots, soit à cheval sur les deux.

Une servitude de passage peut être créée sur le lot 1 au profit de la parcelle adjacente au numéro cadastral 125/8451 en dehors du périmètre du PAP afin de permettre l'accès le cas échéant au garage souterrain de la parcelle en question.

II.12. Infrastructures techniques

II.12.1. Antennes et récepteurs paraboliques

Les éléments ponctuels, comme l'installation d'antennes et récepteurs paraboliques ainsi que leurs aménagements annexes ne sont pas autorisés sur la façade du côté du domaine public et sont uniquement admissibles en toiture.

Ces éléments doivent être regroupés et avoir une distance minimale d'un mètre cinquante de l'acrotère.

II.12.2. Dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire

Les toitures peuvent être équipées de dispositifs permettant l'exploitation de l'énergie solaire.

Ces dispositifs doivent être regroupés et avoir une distance minimale d'un mètre cinquante de l'acrotère.

II.12.3. Eaux usées

Les niveaux hors sol sont obligatoirement raccordés directement au réseau d'eaux usées.

II.13. Concept de gestion des déchets

Les emplacements pour les poubelles à l'air libre sont interdits.

Les locaux poubelles doivent être intégrés à l'intérieur des constructions et doivent être facilement accessibles.

Leurs emplacements, leurs dimensions et leurs accessibilités doivent être adaptés au système de collecte en vigueur au moment de l'autorisation de construire.

III. MISE EN ŒUVRE DU PRESENT PAP

III.1. Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et 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 de secours et d'entretien.

L'ensemble des travaux de voiries et d'équipements publics nécessaire à la viabilisation du PAP sera réalisé en une seule phase.

III.2. Dispositions relatives au logement à coût modéré

Conformément à l'article 29(2) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et dans la mesure où le nombre de logements prévu dans le présent PAP est supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés

dans la convention prévue à l'article 36 de la prédite loi du 19 juillet 2004 modifiée concernant l'aménagement communal et de développement urbain.

III.3. Dépollution des sols

Préalablement à la signature de la convention de la mise en œuvre du PAP prévue à l'article 36 de la prédite loi du 19 juillet 2004 modifiée concernant l'aménagement communal et le développement urbain, il devra être procédé à la dépollution de l'entièreté du site du PAP, en application de la législation y relative, la dépollution devant être dûment constatée par les autorités compétentes en la matière.

Des autorisations de démolition des immeubles localisés sur le site du PAP pourront être délivrées préalablement à la convention de la mise en œuvre du PAP, dans le cadre des travaux strictement nécessaires à la dépollution du site du PAP. Il en est de même pour les autorisations relatives aux blindages éventuellement y requis tombant dans le futur domaine public.

IV. CONDITIONS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU SITE, DES ELEMENTS SE SITUANT EN DEHORS DU PERIMETRE DU PAP

Dans le but de régulariser la situation foncière existante le long de la rue de Hollerich (R.N.56), certaines parcelles et/ou parties de parcelles situées en dehors du périmètre du PAP doivent faire l'objet d'une cession gratuite au domaine public de la voirie nationale. Il s'agit notamment des parcelles 125/8296 (partiellement), 127/8298 (partiellement), 127/8299 (partiellement), 127/6676 (partiellement) et 130/8315 (partiellement), ainsi que de la parcelle 131/7775 dans son entièreté.

V. ANNEXES

Les annexes comportent :

Annexe 01	Certificat d'urbaniste de l'Ordre des Architectes et Ingénieurs-Conseils (annexes 01a / 01b)
Annexe 02	Extrait cadastral (a) + Relevé parcellaire (b)
Annexe 03	Plan d'aménagement général en vigueur de la ville de Luxembourg (a) + Extrait (b)
Annexe 04	Étude préparatoire schéma directeur n°HO-05 « Rue de l'Aciérie »
Annexe 05	Plan de situation : mesurage, levé topographique et périmètre PAP par le géomètre officiel GEOLUX, n°17-771V87-SIE-1
Annexe 06	Dossier pour accord de principe EAU par SGI (a) + Accord de principe de l'Administration de la gestion l'eau (b)
Annexe 07	Tableau récapitulatif
Annexe 08	Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
Annexe 09	Dossier de demande permission de voirie (a) / plan (b) + Permission de voirie (c)
Annexe 10	Mandats Immobilier : parcelle 131 7776 (a)/ parcelle 137 8318 (b)
Annexe 11	Avis - recommandations du Centre national de recherche archéologique (CNRA)
Annexe 12	Entwurfsskizze- Place Merckels_KOMOBILE_Juni2020