

Partie écrite

Commune : VILLE DE DIEKIRCH

Parcelles : 945/7579, 945/7580, 945/7581, 945/7584, 945/7585
et 945/7587 Section A de Diekirch

Maître
d'ouvrage :

MAJERUS-PARMENTIER
Constructions S.à r.l.
25 Z.A.E.R. Op der Héi
L-9809 Hosingen



Conception :

URBA S.à r.l.
27, rue des Promenades
L-4774 Pétange
UP/10955



Partie écrite

La partie écrite est indissociable de la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. 1 Viabilisation du projet

Les fonds et infrastructures nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP par une trame pointillée noir.

La superficie totale des fonds à céder s'élève à 7a91ca, ce qui correspond à un taux de cession de 17,35%.

- Les voies de circulation motorisée sont représentées dans la partie graphique par une hachure de couleur jaune.

La couche de surface devra être exécutée au plus tard après la fin des travaux de viabilisation respectivement la fin de la construction des bâtiments.

- Les espaces à l'extérieur dédiés au stationnement public sont représentés dans la partie graphique par une trame superposée de type gille de couleur orange. La structure de construction y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméables à fort pouvoir d'infiltration (parkings écologiques).

- Les chemins piétons respectivement piste cyclable sont représentés dans la partie graphique par une hachure de couleur orange. La structure de construction y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméables. Le passage avec une largeur de 3,00 mètres sera équipé d'une borne amovible actionnée uniquement par les personnes et véhicules autorisés.

Les aménagements à y prévoir devront être exécutés au plus tard après la fin des travaux de viabilisation.

- Les réseaux pour l'évacuation des eaux usées et de l'évacuation des eaux pluviales existants et projetés sont représentés dans la partie graphique du PAP et précisés par le projet d'assainissement réalisé par le bureau d'études Schroeder et Associés.

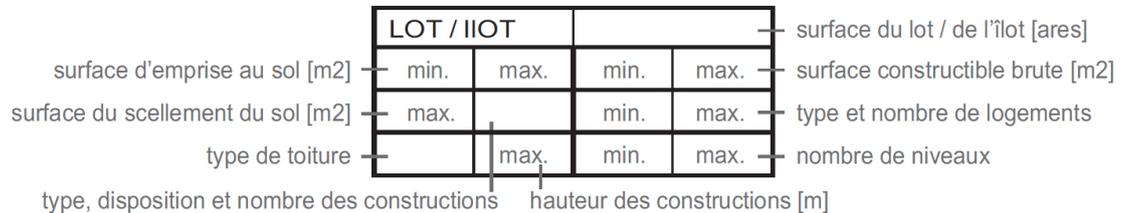
- Les espaces vert publics sont représentés dans la partie graphique par une hachure de couleur vert foncé. Les plantations à y prévoir seront d'essence indigène et devront être exécutées au plus tard après la fin des travaux de viabilisation. Les arbres à haute tige projetés sont représentés dans la partie graphique par un cercle de couleur vert foncé.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

Le présent projet d'aménagement particulier «nouveau quartier» est désigné à la construction de 10 maisons unifamiliales du type isolé, jumelé et en bande, ainsi que la transformation respectivement la reconstruction d'une maison commerciale et d'habitation existante.

Les surfaces et valeurs à respecter sont définies dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, et sont représentées dans la partie graphique du PAP comme suit:

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot



Art. 3 Surface scellée et aménagement des espaces libres

La superficie du scellement du sol maximale pour chaque lot est définie dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP. À l'extérieur des limites de surfaces constructibles, les surfaces scellées sont représentées à titre indicatif par une hachure grise et peuvent être agencées différemment sur la parcelle.

Les espaces à l'extérieur réservés au stationnement et à leurs accès sont à construire de manière perméable, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméable.

Art. 4 Alignements, marges de reculement et implantation

Les surfaces à l'intérieur des quelles des constructions peuvent être implantées, sont délimitées dans la partie graphique du PAP par les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé respectivement par les limites de surfaces constructibles pour dépendances.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la voie desservante.

Les reculs avant, latéraux et arrière par rapport à la limite de parcelle constructible à observer sont repris au cas par cas dans la partie graphique du PAP.

Les reculs sont mesurés au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse), perpendiculairement à la limite parcellaire.

Les constructions sont à implanter à l'intérieur de la limite maximale des surfaces constructibles.

Dans les espaces situés au-delà des limites de surfaces constructibles, toute construction est interdite à l'exception des superstructures et des infrastructures techniques, des constructions appartenant au concept d'assainissement, des constructions destinées à garantir les accès aux constructions, les cages d'ascenseurs, les murets et les clôtures, ainsi que des abris de jardin ne dépassant pas 16 m2 de surface. Il ne peut être érigé qu'un seul abri de jardin par lot.

Art. 5 Superstructures et infrastructure techniques

Les superstructures et infrastructures techniques de type cages d'ascenseurs, cheminées, blocs de ventilation, ou installations semblables et les panneaux solaires photovoltaïques et thermiques peuvent dépasser le gabarit maximal constructible délimité dans la partie graphique du PAP.

Art. 6 Éléments en saillie

Pour les éléments en saillie qui ne sont pas réglementés dans la présente partie écrite, les dispositions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » (PAP QE) font foi.

Art. 7 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol est défini pour chaque lot dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Les combles, respectivement les étages en retrait peuvent être aménagés sur 1 (un) niveau au maximum et à concurrence d'une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction.

L'étage en retrait (+1R) peut être implanté librement dans le gabarit maximal constructible.

En dessous du terrain naturel, 1 (un) niveau en sous-sol est autorisé.

Les demi-étages sont admis sur l'ensemble des constructions du PAP sous condition de respecter les limites du gabarit maximal constructible.

Art. 8 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est définie dans la partie graphique du PAP. Elle est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur maximale est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Art. 9 Nombre d'unités de logements

Le PAP prévoit un maximum de 9 unités de logements.

Le nombre d'unités admissibles par lot est défini dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique du PAP.

Art. 10 Type des constructions, concept architectural et matériaux utilisés

Des constructions isolées ou en ordre contigu sont admises.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol dans la partie graphique PAP précise pour chaque lot le type, la disposition et le nombre de constructions.

Les bâtiments doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents.

Les bardages de bois de teinte naturelle de même que les bardages d'apparence mate sont admis dans les cas suivants :

- sur 30% maximum de la surface totale des façades,
- pour les dépendances.

Au maximum, deux teintes de façade différentes sont autorisées par bâtiment.

Pour des constructions jumelées ou en bande, les matériaux de revêtement et teintes de façade sont à harmoniser entre les différents bâtiments.

Les murs d'attente des constructions érigées en limite(s) latérale(s) de propriété doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs, à moins que la (les) construction(s) voisine(s) ne soient entamée(s) avant la réception définitive des travaux.

Les façades végétales ou façades jardin sont autorisées sans dépasser le mur de façade de plus de 0,50m, système de fixation du support inclus.

Le choix des matériaux et des couleurs est à préciser sur les documents du dossier de demande d'autorisation de bâtir.

Art. 11 Toiture

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP à l'exception de la maison existante sur le lot n°29.

Sur chaque dernier niveau bâti, la toiture devra être végétalisée et traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

Pour le bâtiment principal existant du lot n°29, l'usage d'ardoise naturelle ou de matériaux d'aspect similaire ou de tuiles plates est admis, dont les teintes autorisées vont du gris au noir. De même une toiture en cuivre ou en zinc est autorisée pour les constructions du lot n°29.

L'accès direct aux toitures depuis les logements est autorisé.

Art. 12 Modelage du terrain avec indication des tolérances

Les courbes de niveaux avec indication du terrain existant et du terrain remodelé sont représentés dans la partie graphique du PAP par des lignes en tiret de couleur noir et des lignes en tiret de couleur rouge.

Une tolérance de plus ou moins 1,00 mètre est admise vis-à-vis des courbes de niveaux projetées.

Pour les déblais et remblais à exécuter dans le cadre des travaux de viabilisation du lotissement, le projet d'exécution du bureau d'ingénieurs-conseils fait foi.

Art. 13 Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements requis est défini comme suit (la valeur calculée est arrondie à l'unité supérieure à partir de 0,5):

- a) 1 emplacement minimum par logement ;
- b) pour les bureaux, administration, commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement minimum par tranche de 75 m² de surface exploitable ;
- c) pour les crèches jusqu'à 30 enfants, 5 emplacements de stationnement minimum; pour les crèches au-delà de 30 enfants, 1 emplacement supplémentaire par tranche de 10 enfants ;
- d) pour les affectations ne figurant pas sur la présente liste, le bourgmestre fixe le nombre de places de stationnement en fonction des besoins spécifiques de l'affectation.

Les emplacements de stationnement sont aménagés sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent sauf lorsqu'il peut être démontré l'impossibilité d'aménager en tout ou partie le nombre d'emplacements requis. Dans ce cas, soit le requérant démontre la possibilité d'aménager le nombre de places requis en situation appropriée dans un rayon de 200m de son projet, soit le conseil communal fixe une taxe compensatoire pour objet l'aménagement à proximité des emplacements de stationnement manquants moyennant un règlement taxe déterminant les conditions à observer ainsi que les montants et modalités de paiement.

Art. 14 Murs et clôtures

- a) Les clôtures sont autorisées sous réserve de respecter ce qui suit :

Seuls sont admis les types de clôture suivants :

- les clôtures légères ou ajourées dont la hauteur totale est limitée à 1,20m,
- les haies vives ou taillées constituées principalement d'essences indigènes dont la hauteur est limitée à 2,00m.

Des clôtures d'une hauteur supérieure à 1,20m peuvent par ailleurs être autorisées par le bourgmestre pour des raisons de destination de terrain sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

b) Les écrans brise-vue sont autorisés en limite de propriété dans le cas des maisons jumelées ou en bande sous réserve de respecter cumulativement ce qui suit :

- situés à l'arrière de la construction et attenants à celle-ci,
- hauteur maximale de 2m sur une profondeur de 4m maximum,
- matériaux autorisés : haie, mur végétal, palissade en matériaux naturels, mur en pierres, mur en maçonnerie.

c) Les murs de clôture sont proscrits.

Seuls sont autorisés les murets formant soubassement sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 0,80m. Ils peuvent être rehaussés d'une clôture sans dépasser une hauteur totale de 1,20m.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement des murs de clôture pour des raisons de destination de terrain sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.

d) La hauteur des murs de soutènement est limitée à 1,50m.

Le bourgmestre peut autoriser exceptionnellement une hauteur supérieure à 1,50m, dans le cas de terrains à forte pente ou pour des raisons techniques, sans préjudice d'autres dispositions d'ordre esthétique, ou encore administratives ou réglementaires.