

MOPO PAP CITÉ MILITAIRE

RAPPORT JUSTIFICATIF DE LA MODIFICATION PONCTUELLE



MAÎTRE D'OUVRAGE

Société Nationale des Habitations
à Bon Marché
2B Rue Kalchesbruck
L-1852 Luxembourg
T +352 44 82 92 1
F +352 45 52 83

The logo for SNHBM, consisting of the letters 'SNHBM' in a bold, blue, sans-serif font.

REALISATION DU DOSSIER PAP

WW+ sàrl
53, Rue de l'Usine
L - 4340 Esch-sur-Alzette
T +352 26 17 76
M info@wwplus.eu

The logo for WW+, featuring the letters 'WW+' in a bold, black, sans-serif font. To the right of the plus sign, the words 'ARCHITECTURE', 'PROCESS DESIGN', and 'URBAN DESIGN' are stacked vertically in a smaller, black, sans-serif font.

BEST Ingénieurs Conseils S à r l
2, rue des Sapins
L – 2513 Senningerberg
T +352 34 90 90
M best@best.lu

The logo for BEST, featuring the letters 'BEST' in a large, black, sans-serif font. To the right of the letters, the words 'Ingénieurs-conseils' are written in a smaller, black, sans-serif font.

SOMMAIRE

A.	Introduction	3
B.	Objet de la modification	4
C.	Description du site de planification	5
D.	Cadre legal	5
E.	Descriptif du parti urbanistique	5
F.	Explication des modifications apportées au PAP	6
F.1	Modifications à apporter à la partie graphique du PAP	6
F.2	Modifications à apporter à la partie écrite du PAP	8
G.	Tableau des calculs détaillés	13

A. INTRODUCTION

Le Plan d'Aménagement Particulier « cité militaire » a été approuvé le 10/01/2019 par le Ministère de l'Intérieur.

Il prévoit :

- une redynamisation de l'ancienne cité militaire, un site principalement dédié aux logements pour militaires, dont la construction remonte aux années 50 lors de l'installation de la caserne militaire Herrenberg ;
- une augmentation de l'offre commerciale et de services de proximité en relation directe avec le centre de Diekirch ;
- une amélioration de l'offre en logements de la Ville de Diekirch, définie comme prioritaire pour le développement de l'habitat par le Plan Sectoriel Logement.

Les travaux d'infrastructures et le projet architectural du lot 1 issu(e)s de ce PAP sont actuellement en cours de d'étude, le PAP nécessite à ce titre d'être adapté sur des modifications sommaires.

Ce rapport justificatif constitue le volet explicatif de la modification ponctuelle du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) réglementé par :

- La loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ;
- Le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».



Extraits de l'APS du PAP Cité militaire, WW+ 17.04.2018

- un gabarit bâti bien adapté à son cadre environnant bâti.

Il en résulte un projet relativement complexe à élaborer. Ainsi, afin de garantir la faisabilité technique et économique de la construction, un certain nombre de modifications ponctuelles du PAP doivent être réalisées, dans le respect du concept urbanistique établi.

Ces modifications concernent principalement :

- Une plus grande flexibilité dans l'aménagement des espaces publics (positions des rigoles, des transformateurs, des arbres, bassins de rétention etc.) ;
- Une plus grande flexibilité dans l'aménagement du lot 1 (hauteurs, nombre de niveaux, mixité des fonctions, cours anglaises, emprise sous-sol, niveau de référence etc.).

C. DESCRIPTION DU SITE DE PLANIFICATION

Le site de planification n'a pas changé depuis l'entrée en vigueur du PAP. La situation, la topographie, les constructions existantes, la végétation du terrain est toujours telle que décrite dans le rapport justificatif du PAP.

D. CADRE LEGAL

Le cadre légal n'a pas changé depuis l'entrée en vigueur du PAP.

E. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

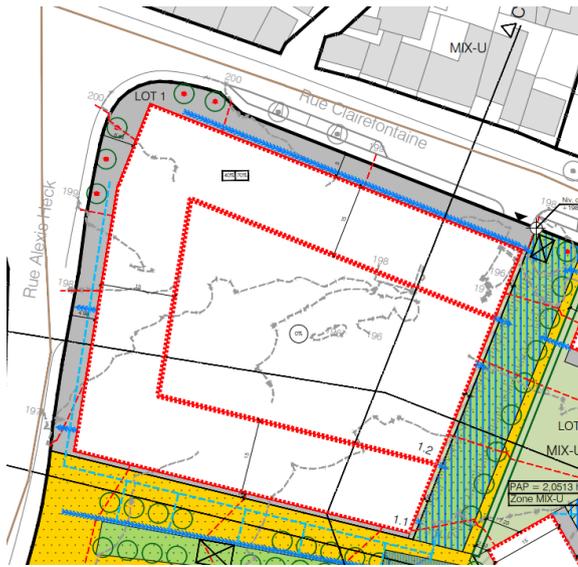
Le PAP ne remet pas en question le concept urbanistique tel que décrit dans le rapport justificatif du PAP en vigueur. La délimitation des lots reste identique, les modifications concernent principalement le lot 1.

F. EXPLICATION DES MODIFICATIONS APPORTÉES AU PAP

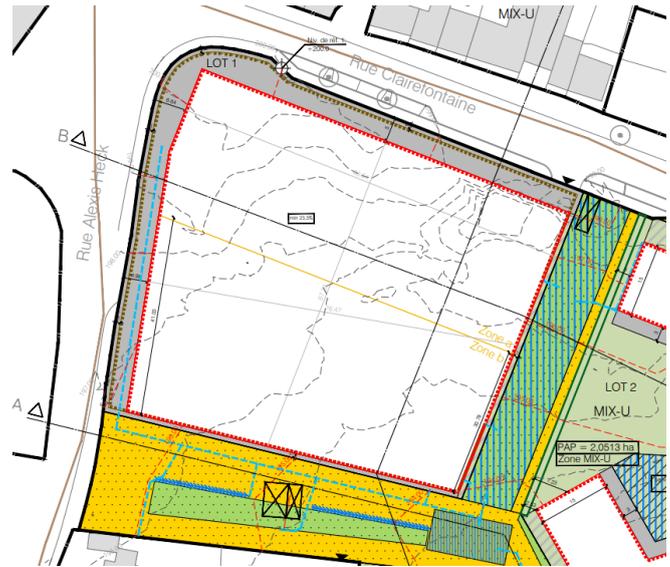
F.1 Modifications à apporter à la partie graphique du PAP

Mise à jour	Justificatif des modifications
Espaces extérieurs	
Suppression des arbres projetés	La position de certains de ces arbres, en particulier l'emprise future de la couronne des arbres, entre en conflit avec les recommandations CGDIS concernant l'accessibilité à la construction du Lot 1 par les secours. L'implantation de la plupart des arbres reste possible et sera prévue dans le projet d'exécution du PAP.
Suppression d'arbres à préserver dans l'espace public en partie nord et sud.	Il n'est pas garanti de pouvoir préserver ces arbres implantés au plus près du muret (au sud, près de la Sûre) ou du futur transformateur (au nord, dans la surface de rétention).
Suppression des rigoles ouvertes représentées sur l'ensemble des lots du PAP (cf : plan BEST 181007-2-550b)	Suppression nécessaire pour se conformer aux dernières recommandations de l'AGE reprises dans au point 9.c de l'accord de principe EAU/AUT/21/0657 daté du 30.11.2021 annexé au présent PAP. L'exécution se fera en effet sans rigoles ouvertes sur les terrains privés.
Modification du tracé des canalisations (cf : plan BEST 181007-2-550b)	Adaptations nécessaires pour se conformer à la situation actuelle projetée du bâtiment mixte du Lot 1 et à l'évolution actuelle des études.
Modification de la position des deux transformateurs	Bien que représenté à titre indicatif dans la partie graphique du PAP, cette modification est souhaitée pour se conformer à la situation actuelle de planification.
Suppression de la servitude de type « élément bâti ou naturel à sauvegarder » qui s'applique sur les deux murets au sud.	Il n'existe pas de protection valable à ce mur. Le projet envisage de maintenir le mur mais quelques renforcements sont à prévoir par endroits, il est donc préférable de supprimer la protection.
Lot 1	
Modification du niveau de référence - 198,00 200,00	Ces modifications sont nécessaires pour permettre la réalisation du programme tel que décrit au point B. Objet de la Modification. Le programme demandé ne rentre pas dans le gabarit actuel défini par le PAP en vigueur. Le gabarit est modifié, tout en conservant la même surface bâtie brute attribuée initialement au lot, les surfaces sont simplement réparties différemment.
Augmentation de la hauteur à l'acrotère dans les coupes AA', BB', CC' et dans les tableaux de représentation schématiques du degré d'utilisation du sol - ha1 15,00m (zone a) - ha1 12,00m 17,50m (zone b) - ha2-15.50m	
Augmentation du nombre de niveaux maximum sur le lot 1 dans les coupes AA', BB', CC' et dans les tableaux de représentation schématiques du degré d'utilisation du sol : - III+1R+3S - IV+3S (zone a) - V+3S (zone b)	

Définition de deux zones de hauteurs et nombre de niveaux différents dans le plan et les coupes + ajout dans la légende d'une « zone a et b à aménager selon la partie écrite »	
Modification nombre de logements collectifs dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol <ul style="list-style-type: none"> - 59 60 - Suppression d'une unité dans le lot « 2 » (55, 54-c) 	Compensation de l'unité ajoutée par une suppression d'une unité sur un autre lot afin de respecter la DL maximale définie par le PAG.
Implantation d'une limite pour constructions souterraines à 1m des limites du lot	Les limites souterraines étaient pour l'instant prévues en continuité des constructions destinées au séjour prolongé. La MoPo prévoit un décalage de ces limites à 1,00m des limites du lot dans une logique de flexibilité maximale. Le projet architectural envisage par exemple à ce stade, l'usage de pieux sécants en dehors du gabarit actuellement établi pour le sous-sol.
Inclusion de la construction 1.2 dans la construction 1.1 de manière à avoir une grande fenêtre constructible flexible. Adaptation des côtes, suppression des blocs bâtis 1.1 et 1.2.	Adaptation nécessaire de manière à conserver une flexibilité maximale pour le projet architectural complexe sur ce lot.
Modification des pourcentages repris dans les encadrés situés dans le bloc bâti 1.1 : <ul style="list-style-type: none"> — 40% - 70% min. 25,5 % Et 1.2 : <ul style="list-style-type: none"> — 0% 	Mise à jour des pourcentages définissant la mixité des fonctions en fonction du nouveau programme établi. Seul un minimum est maintenu sur l'ensemble du lot, en conformité avec la réglementation du PAG (min.50% de toute la SCB du PAP est à dédier au logement). (30.769,49m ² SCB max PAP, 50%=15.384.745m ² , total autres lots : 13.842,03m ² , 80% log min autres lots : 11.073,624m ² , restent : 4.311,121m ² min. log Lot 1 soit 25,5%) Suppression de la valeur « 0% » attribuée au bâti 1.2 car inclusion du bâti 1.2 dans le bâti 1.1 de manière à avoir plus de flexibilité. Par ailleurs, le projet architectural actuel prévoit l'implantation des stationnements en sous-sol et non plus hors-sol. La définition d'un bâti occupé à 0% par le logement ne fait donc plus de sens.
Adaptation de la surface de scellement dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol (et dans les fiches annexes) 5.590,60 5.724.04m ²	Le calcul était basé sur l'ancienne fenêtre constructible. Cette fenêtre étant revue, le calcul est mis à jour, dans le respect du CSS maximal (0.70).
Lots 1,2,3	
Suppression des arbres à moyenne ou haute tige à préserver suivants : <ul style="list-style-type: none"> - 5 arbres du lot 1 - 1 arbre du lot 2 - 5 arbres du lot 3 	Ces arbres sont situés très proches des constructions projetées, il ne pourra donc être garanti de les préserver lors du chantier.
Lots 4,5	
Ajout d'une surface de rétention au sud des constructions + ajout d'une servitude de passage technique	Mise en conformité aux plans d'infrastructures actuels (cf : plan BEST 181007-2-550b).



Extrait de la partie graphique du PAP Cité militaire, lot 1 WW+ 21.09.2018



Extrait de la partie graphique du MoPO DU PAP, lot 1 WW+ 05.20223

F.2 Modifications à apporter à la partie écrite du PAP

PAP en vigueur	Modification du PAP / Partie écrite	Justificatif des modifications
C.1 Définition de la mixité des fonctions		
<p>Un minimum de 40 % et un maximum de 70% de la surface construite brute maximale sont à dédier au logement, pour la construction 1.1.</p> <p>Un pourcentage obligatoire de 0% de la surface construite brute maximale est à dédier au logement, pour la construction 1.2.</p>	<p>Un minimum de 25,5% 40% et un maximum de 70% de la surface construite brute maximale est à dédier au logement, pour la construction 1.1 le lot 1.</p> <p>Un pourcentage obligatoire de 0% de la surface construite brute maximale est à dédier au logement, pour la construction 1.2.</p>	<p>Mise à jour des pourcentages définissant la mixité des fonctions en fonction du nouveau programme établi. Seul un minimum est maintenu, en conformité avec la réglementation du PAG (min.50% de toute la SCB du PAP est à dédier au logement).</p> <p>Suppression des coefficients de mixité correspondant à l'ancien parking hors-sol suite à la modification du concept architectural (parking en sous-sol).</p>
D.1 Espaces scellés		
	<p>Les cours anglaises sont admises à l'intérieur des espaces scellés du lot 1.</p>	<p>Précision nécessaire pour rendre possible l'éclairage et les arrivées d'air pour les surfaces en sous-sol, ce qui évite des potentielles percées en façade.</p>

D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Des étages en retrait sont admis sur l'ensemble des constructions du PAP, excepté pour la construction 1.2.

Des étages en retrait sont admis sur l'ensemble des constructions du PAP, excepté pour la construction 1.2.

(...)

Pour l'aménagement de l'étage en retrait du dernier niveau plein ou en retrait de la construction 1.1 particulière du lot 1, un minimum de 4 blocs-bâtis, séparés par des retraits de minimum ~~8,00~~ 7,00 mètres de largeur sont à prévoir.

Le nombre de niveaux est défini par zone. La délimitation des zones est flexible de +/-5m.

Un 6ème niveau peut exceptionnellement être admis à l'intérieur du gabarit maximal défini pour la zone b, ou un 5^e niveau pour la zone a, au point le plus bas du terrain s'il permet une utilisation plus rationnelle de la construction (par exemple : en évitant des hauteurs trop importantes en RDC).

Inclusion de la construction 1.2 dans la construction 1.1 de manière à avoir une grande fenêtre constructible flexible. Cette mention autrefois destinée au parking hors-sol n'a plus lieu d'être.

Le concept architectural ayant été modifié (suppression du parking dans le bloc bâti 1.2 au profit d'un parking souterrain), la partie graphique a été adaptée en conséquence, de manière à former une grande fenêtre constructible flexible. Afin de conserver des recommandations pour une intégration urbaine vis-à-vis des rues limitrophes, la MoPo du PAP définit 2 « zones » en partie graphique dans lesquelles des hauteurs différentes et un nombre de niveaux différents sont admis.

Le nombre de niveaux maximal est adapté de manière à se conformer au nouveau programme.

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX
1	1.1	III+1R+3S
	1.2	II+3S
2	2.1	III+1R+1S
	2.2	III+1R+1S
3	3.1	III+1R+1S
4	4.1	III+1R+1S
5	5.1	III+1R+1S
	5.2	III+1R+1S

N° LOT	N° CONSTRUCTION	NOMBRE DE NIVEAUX
1	zone a	IV+3S
	zone b	V+3S
2	2.1	III+1R+1S
	2.2	III+1R+1S
3	3.1	III+1R+1S
4	4.1	III+1R+1S
5	5.1	III+1R+1S
	5.2	III+1R+1S

D.4 Hauteur des constructions à l'acrotère

N° LOT	N° CONSTRUCTION	N° NIVEAU DE REFERENCE	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau national)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTÈRE DU DERNIER NIVEAU PLEIN ha-1 (en mètres)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTÈRE DE L'ÉTAGE EN RETRAIT ha-2 (en mètres)
1	1.1	1	198,00	12,00	15,50
	1.2			7,50	
2	2.1	3	197,00	10,00	13,50
	2.2	2	193,00	11,00	14,50
3	3.1	3	197,00	9,00	12,50
4	4.1	2	193,00	10,00	13,50
5	5.1	2	193,00	11,00	14,50
	5.2	2	193,00	10,00	13,50

N° LOT	N° CONSTRUCTION	N° NIVEAU DE REFERENCE	NIVEAU DE REFERENCE (Niveau national)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTÈRE DU DERNIER NIVEAU PLEIN ha-1 (en mètres)	HAUTEUR MAX. A L'ACROTÈRE DE L'ÉTAGE EN RETRAIT ha-2 (en mètres)
1	zone a	1	200,00	15,00	
	zone b	1	200,00	17,50	
2	2.1	3	197,00	10,00	13,50
	2.2	2	193,00	11,00	14,50
3	3.1	3	197,00	9,00	12,50
4	4.1	2	193,00	10,00	13,50
5	5.1	2	193,00	11,00	14,50
	5.2	2	193,00	10,00	13,50

La hauteur des constructions à l'acrotère et le niveau de référence sont modifiés de manière à se conformer au nouveau programme.

La hauteur de bloc bâti 1.2 est supprimée suite à la modification du concept architectural (suppression du parking hors-sol).

(voir justification point précédent D.3).

D.6 Type de constructions		
Est considérée comme construction particulière (x-cp), la construction implantée sur le lot 1 formée d'une construction ou d'un ensemble de constructions accolées à un parking commun. Le nombre de constructions n'est pas limité.	Est considérée comme construction particulière (x-cp), la construction implantée sur le lot 1 formée d'une construction ou d'un ensemble de constructions <u>organisées autour de patios accolées à un parking commun.</u> Le nombre de constructions n'est pas limité.	Adaptation nécessaire suite à la décision de supprimer le concept de parking hors-sol de manière à caser le programme dans le gabarit maximal constructible (voir explications décrites au point B. Objet de la modification.)
D.7 Forme de toitures		
La toiture de la construction 1.2 peut accueillir des jardins communautaires. Des accès directs à cette toiture, depuis les logements sont autorisés. Des chemins, éléments de mobilier, des serres ou constructions légères y sont autorisés et des terrasses peuvent y être aménagées, dans le respect de la surface de scellement maximale.	La toiture de la construction 1.2 peut accueillir des jardins communautaires. Des accès directs à cette toiture, depuis les logements sont autorisés. Des chemins, éléments de mobilier, des serres ou constructions légères y sont autorisés et des terrasses peuvent y être aménagées, dans le respect de la surface de scellement maximale.	Adaptation nécessaire suite à la décision de supprimer le concept de parking hors-sol de manière à caser le programme dans le gabarit maximal constructible (voir explications décrites au point B. Objet de la modification.)
D.10 Aménagement des espaces extérieurs privés	D.10 Aménagement des espaces extérieurs	
L'aménagement des espaces extérieurs privés est défini plus en détail dans le rapport justificatif et dans le « Freiraumkonzept ».	L'aménagement des espaces extérieurs privés est défini plus en détail dans le rapport justificatif et dans le « Freiraumkonzept ».	Certains détails du Freiraumkonzept ont déjà évolué depuis l'approbation du PAP, dans le respect des grandes lignes directrices du concept établi. Afin d'éviter de devoir effectuer des modifications ponctuelles du PAP pour chaque détail d'aménagement extérieur, il est préférable de ne plus le mentionner dans la partie écrite du PAP, mais de le conserver comme élément constitutif du rapport justificatif.
Conformément à la partie graphique du PAP, une haie d'espèce indigène souhaitée sur la limite ouest du lot 2. Celle-ci peut être ponctuellement interrompue pour permettre des accès.	Conformément à la partie graphique du PAP, une haie d'espèce <u>indigène adaptée au climat local</u> est souhaitée sur la limite ouest du lot 2. Celle-ci peut être ponctuellement interrompue pour permettre des accès.	Précision nécessaire car les essences locales ne sont plus forcément adaptées face aux changements climatiques.
D.15 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	D.15 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	
Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude réalisée par le bureau BEST et le « Freiraumkonzept ». L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention	Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude réalisée par le bureau BEST <u>et le « Freiraumkonzept ».</u> L'évacuation, ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention des eaux	Le manuel paysager est présent à titre indicatif en annexe du rapport justificatif. Il n'a pas

des eaux pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de l'Administration Communale de Diekirch.	pluviales sont à réaliser selon ces principes, en tenant compte le cas échéant des adaptations sollicitées par l'Administration de la Gestion de l'Eau et/ou de l'Administration Communale de Diekirch.	d'aspect règlementaire et ne devrait donc pas être mentionné dans la partie écrite du PAP. Il n'empêche que ses orientations d'aménagement devront servir de lignes directrices aux aménagements publics à venir sur le site.
E.2 Espaces verts publics	E.2 Espaces verts publics	
Les espaces verts peuvent être interrompus par des surfaces scellées telles que des escaliers ou des rampes d'accès.	Les espaces verts peuvent être interrompus par des surfaces scellées telles que des escaliers, des chemins d'accès ou des rampes d'accès.	Précision nécessaire pour favoriser accès aux locaux à ordures notamment.
E.5 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	E.5 Evacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	
Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention souterrains ou non sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude des infrastructures « Entwässerungslageplan » et le « Freiraumkonzept ».	Le réseau existant et projeté d'eaux pluviales et les surfaces dédiées aux bassins de rétention souterrains ou non sont représentés dans la partie graphique du PAP et complétés par l'étude des infrastructures « Entwässerungslageplan » et le « Freiraumkonzept ». (...) Les bassins de rétention à ciel ouvert doivent être végétalisés et engazonnés. Les surfaces prévues dans la partie graphique du PAP pour la rétention peuvent être utilisées par des véhicules de secours.	Même justification qu'au point D.15 Précision nécessaire en particulier pour le lot1, afin de garantir l'accès par les secours à la construction.
E.7 Aménagement des espaces publics	E.7 Aménagement des espaces publics	
Les espaces publics sont définis plus en détail dans le rapport justificatif et dans le « Freiraumkonzept ».	Les espaces publics sont définis plus en détail dans le rapport justificatif et dans le « Freiraumkonzept ».	Même justification qu'au point D.15
Plantations	Plantations	
La position des arbres, telle que reprise dans la partie graphique du PAP, peut être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés. Le recours aux essences locales est souhaité.	La position des arbres, telle que reprise dans la partie graphique du PAP, peut être modifiée dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du PAP, pour peu que le nombre d'arbres soit respecté. Il s'agit d'un nombre minimum, des arbres ou arbustes supplémentaires peuvent être ajoutés. Le recours aux essences locales adaptées au climat local est souhaité	Suppression des arbres projetés de la partie graphique du PAP pour garder une flexibilité maximale quand aux accès CGDIS aux constructions. Des plantations seront de toutes façon implantées selon un concept d'aménagement paysager.

E.8 Constructions et Eléments naturels à sauvegarder	E.8 Constructions et Eléments naturels à sauvegarder	
<p>Les constructions de type muret représentées par un point rouge dans la partie graphique, doivent être préservées. Les arbres définis par un point rouge représentés dans la partie graphique, doivent être maintenus. Une exception peut être accordée par le Bourgmestre pour des raisons de sécurité, d'accessibilité pour les pompiers ou en cas d'extrême nécessité lors de la réalisation du chantier.</p>	<p>Les constructions de type muret représentées par un point rouge dans la partie graphique, doivent être préservées. Les arbres définis par un point rouge représentés dans la partie graphique, doivent être maintenus. Une exception peut être accordée par le Bourgmestre pour des raisons de sécurité, d'accessibilité pour les pompiers ou en cas d'extrême nécessité lors de la réalisation du chantier.</p>	<p>Il n'existe pas de protection valable à ce mur. Le projet envisage de maintenir le mur mais quelques renforcements sont à prévoir par endroits, il est donc préférable de supprimer la protection.</p>

G. TABLEAU DES CALCULS DÉTAILLÉS

Voir fichier ci-joint