

Partie écrite



Administration Communale de Diekirch

21 SEPTEMBRE 2018

Référence du Ministère de l'Intérieur :

Avis de la Cellule d'Évaluation :
Vote du Conseil Communal :
Approbation du Ministre de l'Intérieur :

MAÎTRE D'OUVRAGE

Société Nationale des Habitations
à Bon Marché
2B Rue Kalchesbruck
L – 1852 Luxembourg
T +352 44 82 92-1
M info@snhbm.lu



RÉALISATION DU DOSSIER PAP

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



En collaboration avec :

MDL – Maja Devetak
Landschaftsarchitektur s.à.r.l.
9, Weescheed
L-9809 Hosingen
T +352 90 92 52
M info@mdl.lu



B.E.S.T Ingénieurs Conseils S.à.r.l
2 rue des Sapins
L-2513 Senningerberg
T +352 34 90 90
M best@best.lu



SOMMAIRE

A.	Bases juridiques		4
B.	Délimitations et contenance des lots ou parcelles		5
C.	Précision du mode d'utilisation des sols		6
	C.1 Définition de la mixité des fonctions	6	
D.	Précision du degré d'utilisation des sols		7
	D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés	7	
	D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	7	
	D.3 Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol	7	
	D.4 Hauteurs des constructions à l'acrotère	8	
	D.5 Nombre d'unités de logements	9	
	D.6 Type de constructions	9	
	D.7 Formes des toitures	9	
	D.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances	9	
	D.9 Emplacements de stationnement	9	
	D.10 Aménagement des espaces extérieurs privés	10	
	D.11 Servitudes	10	
	D.12 Élément naturel à sauvegarder	10	
	D.13 Logement à coût modéré	10	
	D.14 Superstructures et installations techniques	10	
	D.15 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	10	
E.	Fonds nécessaires à la viabilisation		11
	E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal	11	
	E.2 Espaces verts publics	11	
	E.3 Voies de circulation	11	
	E.4 Emplacements de stationnement	11	
	E.5 Évacuation des eaux pluviales et bassins de rétention	11	
	E.6 Modelage du terrain	11	
	E.7 Aménagement des espaces publics	11	
	E.8 Constructions et éléments naturels à sauvegarder	12	

A. BASES JURIDIQUES

La présente partie écrite est une partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) élaboré conformément :

- o à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain;
- o au 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

“.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la partie écrite prime. Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre les coupes et les plans, les plans priment par rapport aux autres pièces graphiques.

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier ne peut pas être en contradiction avec les lois en vigueur, les règlements grand-ducaux, la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur et les directives techniques (par exemple, les directives ITM). En cas de contradiction, ces derniers sont prioritaires par rapport au PAP.

B. DELIMITATIONS ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le PAP porte sur les parcelles suivantes :

- 539/8005, 539/8733, 539/8736, 539/8738, 539/8965, 539/8966, 544/8739, appartenant à la ville de Diekirch;
- 538/8731, 539/8734, 539/8735, 539/8737, appartenant au Domaine de l'État.

Ces parcelles sont inscrites au cadastre, section A de Diekirch.

Le périmètre exact du PAP, d'une contenance de 2ha05a13ca est renseigné par le mesurage N°12156-01 en date du 26.04.2018, réalisé par le bureau Geocad Géomètres officiels S.à.r.l.

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des 5 lots projetés.

C. PRECISION DU MODE D'UTILISATION DES SOLS

C.1 Définition de la mixité des fonctions

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.

Un pourcentage obligatoire de 0% de la surface construite brute maximale est à dédier au logement, pour la construction 1.2.

Un minimum de 80% de la surface construite brute maximale est à dédier au logement, pour les constructions 2.1 ; 2.2 ; 3.1 ; 4.1 ; 5.1 et 5.2.

Dans l'ensemble des lots, y sont également admis :

- o des logements de type collocation ;
- o des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2000 m² par immeuble bâti ;
- o des activités de loisirs ;
- o des services administratifs ou professionnels ;
- o des restaurants et des débits à boissons ;
- o des équipements de petite et moyenne envergure (crèche par exemple) ;

Dans le lot 1, les fonctions supplémentaires suivantes y sont également admises :

- o un parking commun ;
- o des hôtels ;
- o des équipements de service public.

D. PRECISION DU DEGRE D'UTILISATION DES SOLS

D.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

- **Surface construite brute, emprise au sol**

La surface construite brute maximale et l'emprise au sol maximale sont limitées dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot, dans la partie graphique du PAP.

- **Surface pouvant être scellée**

Les surfaces pouvant être scellées sont représentées dans la partie graphique du PAP. Elles représentent des surfaces maximales dans lesquelles l'usage de matériaux perméables est à privilégier. Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles peuvent être scellées.

La surface de scellement maximale du sol à respecter est définie dans le tableau de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » de chaque lot situé dans la partie graphique du PAP.

Les surfaces scellées sont répertoriées en différentes catégories :

Surfaces scellées dédiées aux accès aux constructions

- A l'intérieur des « espaces extérieurs pouvant être scellés » : le nombre et la largeur des accès ne sont pas limités.
- À l'intérieur des « espaces verts privés pouvant être partiellement scellés » : un ou deux accès par façade principale sont admis. La largeur maximale cumulée de ces accès ne pourra dépasser 6,00 mètres.

Surfaces scellées dédiées aux terrasses

Des terrasses sont autorisées à l'intérieur des « espaces extérieurs pouvant être scellés » munis d'une cotation de 3,00 mètres, dans la partie graphique du PAP.

- **Espaces verts privés**

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP.

Les espaces verts privés sont des espaces collectifs. Des aménagements de type aire de jeux ou similaire y sont admis. A l'intérieur de ces espaces, les espaces de circulation doivent être réalisés en matériaux perméables.

Si une crèche est implantée dans l'une des constructions, les espaces libres extérieurs nécessaires à son fonctionnement peuvent être implantés sur une partie de l'espace vert.

D.2 Limites des surfaces constructibles, reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

Les constructions sont à implanter à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, indiquées dans la partie graphique du PAP.

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

- **Nombre de niveaux**

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » situés dans la partie graphique du PAP, reprennent pour chaque lot, le nombre maximal autorisé de niveaux hors-sol et sous-sol par construction.

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

L'étage en retrait (+1R) peut être implanté librement dans le gabarit maximal constructible. Il doit être aménagé sur une surface correspondant à 80% maximum de la surface du dernier niveau plein.

Pour l'aménagement de l'étage en retrait de la construction 1.1, un minimum de 4 blocs-bâti, séparés par des retraits de minimum 8,00 mètres de largeur sont à prévoir.

Le niveau sous-sol peut être dédié à des surfaces aménageables ou non aménageables.

- **Tableau de répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol max. défini par lot et par construction**

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

D.4 Hauteurs des constructions à l'acrotère

- **Niveaux de référence**

La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit des niveaux de référence obligatoires pour tous les lots. Le niveau de référence est implanté sur une intersection aisément repérable des limites cadastrales. Il est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales. En cas de discordance entre le niveau de référence tel exécuté et celui indiqué dans le projet d'aménagement particulier, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence tel qu'exécuté.

Le niveau de référence est utilisé pour la définition de la hauteur à l'acrotère de chaque construction.

- **Hauteur par construction**

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » présents dans la partie graphique du PAP définissent les hauteurs d'acrotères maximales présentes sur chaque lot.

Le tableau de répartition ci-après, précise ces valeurs pour chaque construction.

On distingue la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (ha-1) de la hauteur à l'acrotère de l'étage en retrait (ha-2).

- **Tableau de répartition des niveaux de référence et hauteurs 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'ETAGE 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

D.5 Nombre d'unités de logements

Le PAP prévoit un maximum de 184 unités de logements.

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » dans la partie graphique PAP, indiquent le nombre d'unités maximales admissibles par lot.

D.6 Type de constructions

Les tableaux de « représentation schématique du degré d'utilisation du sol » dans la partie graphique PAP, précisent pour chaque lot : le type, la disposition et le nombre de constructions.

On retrouve sur l'intégralité du PAP :

- 6 maisons isolées (mi),
- 1 construction particulière (cp).

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.

Aucune construction de type dépendance n'est prévue par le PAP, seules des dépendances non closes de type abris vélos ou abris à ordures sont admises dans les espaces libres des lots.

D.7 Formes des toitures

Des toitures plates sont imposées sur l'ensemble du PAP.

- **Toitures végétales**

Sur chaque dernier niveau bâti, une toiture plate (tp) végétale ayant une pente inférieure ou égale à 10% est imposée. Les toitures végétales sont intensives ou extensives.

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.

- **Toitures terrasses**

Des terrasses sont autorisées sur le dernier niveau plein des constructions, en cas de construction d'un étage en retrait. Un garde-corps doit dans ce cas, être implanté le long de ces toitures. Les garde-corps peuvent dépasser des hauteurs maximales des acrotères définies dans le PAP.

D.8 Modelage du terrain privé avec indication des tolérances

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé « SN00118-100B » réalisé en date du 16.03.2018 par H&H s.a., bureau de géomètres experts.

Une tolérance de plus ou moins 0,80 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

D.9 Emplacements de stationnement

- **Emplacements de stationnement automobiles**

Il est requis :

- o 1 emplacement par logement;
- o 1 emplacement supplémentaire pour visiteurs, par tranche de 200m² de surface habitable ;
- o Pour les bureaux, administrations, commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement minimum par tranche de 75m² de surface exploitable ;
- o 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.

Tous les stationnements du quartier sont rassemblés dans le parking commun situé dans le lot 1.

Sur l'ensemble du PAP, le stationnement est interdit dans les espaces extérieurs privés non bâtis des lots.

D.10 Aménagement des espaces extérieurs privés

L'aménagement des espaces extérieurs privés est défini plus en détail dans le rapport justificatif et dans le « Freiraumkonzept ».

- **Plantation – haie**

Conformément à la partie graphique du PAP, une haie d'espèce indigène est imposée sur la limite ouest du lot 2. Celle-ci peut être ponctuellement interrompue pour permettre des accès.

D.11 Servitudes

- **Servitude de passage « technique »**

Les servitudes de passage prévues sur les lots 2,4 et 5 sont des servitudes de passage techniques. Elles permettent l'installation de bassins de rétention, de canalisations et/ou de fossés à ciel ouvert pour l'écoulement des eaux pluviales, et garantissent le passage pour l'entretien.

D.12 Élément naturel à sauvegarder

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.

D.13 Logement à coût modéré

Suivant l'article 24 de la loi du 03 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent 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 ».

Les constructions du lot 2 sont dédiées au logement à coût modéré.

D.14 Superstructures et installations techniques

Les superstructures 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.

D.15 Évacuation 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 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.

Les surfaces définies dans la partie graphique du PAP en tant que « rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales » sont des emprises maximales.

Les bassins de rétention et fossés à ciel ouvert doivent être végétalisés et engazonnés. Ils peuvent être dédiés à une fonction annexe comme une aire de jeux par exemple.

E. FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION

E.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

28.37 % des terrains soit 58.20 ares sont cédés au domaine public communal.

Ces surfaces sont représentées dans la partie graphique du PAP en tant que « terrains cédés au domaine public communal ».

Le lotisseur doit se conformer strictement aux prescriptions des instances compétentes (Administration des Ponts et Chaussées, Administration de la Gestion de l'Eau, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, Ministère de l'Intérieur, Ministère du Logement, Administration Communale de Diekirch et les différents gestionnaires pour les réseaux d'infrastructures) pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des places de verdure, des aires de jeux, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz. À cet effet, la position et la délimitation exacte des zones à céder du projet d'aménagement particulier au domaine public seront sensiblement adaptées en fonction des besoins rencontrés lors de la demande d'autorisation pour les infrastructures, la gestion de l'eau, l'environnement et la permission de voirie. Le dossier d'exécution du présent PAP définira précisément les équipements et infrastructures publics.

E.2 Espaces verts publics

Les espaces verts publics sont représentés dans la partie graphique du PAP. Il s'agit de surfaces minimales.

- **Espaces verts publics pouvant être partiellement scellés**

Les espaces verts peuvent être interrompus par des surfaces scellées telles que des escaliers ou des rampes d'accès.

E.3 Voies de circulation

L'aménagement des voies de circulation, aux endroits prévus par la partie graphique du PAP fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Échevinal. Les surfaces dédiées aux zones piétonnes peuvent comprendre des espaces verts supplémentaires, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique du PAP.

E.4 Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont interdits dans les espaces publics du PAP. Les emplacements pour visiteurs doivent être implantés dans le parking commun du lot 1.

E.5 Évacuation 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 ».

L'évacuation ainsi que les ouvrages de collecte et de rétention 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.

Les bassins de rétention à ciel ouvert doivent être végétalisés et engazonnés.

E.6 Modelage du terrain

Les indications concernant les niveaux du terrain se basent sur le relevé n° « N00118-100B » réalisé en date du 16.03.2018 par H&H s.a., bureau de géomètres experts.

Une tolérance de plus ou moins 0,80 mètre est admise vis-à-vis des courbes projetées dans la partie graphique du PAP.

E.7 Aménagement des espaces publics

Les espaces publics sont définis plus en détail dans le rapport justificatif et dans le « Freiraumkonzept ».

- **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.

- **Aire de jeux**

L'emplacement de l'aire de jeux est défini dans la partie graphique.

- **Éléments techniques et mobilier urbain**

A l'intérieur de tous les espaces publics du PAP sont autorisés toute construction légère, élément technique (éclairage, fontaine, transformateur) ou mobilier urbain en rapport direct avec la destination de la zone. Les emplacements pour les différents transformateurs sont indiqués dans la partie graphique du PAP à titre indicatif. Ils peuvent être déplacés et/ou redimensionnés lors de l'élaboration du projet d'exécution.

E.8 Constructions et éléments naturels à sauvegarder

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>Maître d'ouvrage :</p> <p>Société Nationale des Habitations à Bon Marché 2B Rue Kalchesburg L-1852 Luxembourg T + 352 26 26 44-1 M info@snhbm.lu</p>	<p>Date et signature :</p>
<p>Urbaniste :</p> <p>WW+ 53 Rue de l'Usine L - 4340 Esch-sur-Alzette T +352 26 17 76 M info@wwplus.lu</p>	<p>Date et signature :</p>

