

# Projet d'aménagement particulier à Diekirch

Maître d'ouvrage :



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

Objet : PAP «Projet d'aménagement particulier» à DIEKIRCH  
"rue Victor Muller-Fromes"

Ville de Diekirch

Contenu :  
-Rapport justificatif  
-Partie écrite PAP  
-Partie graphique PAP  
-Annexes

Version Février 2019

Conception  
Projet d'aménagement particulier :



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

# Préambule

Le présent dossier de projet d'aménagement particulier est élaboré conformément

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

et

- à la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi précitée ci-devant

ainsi qu'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»

et

- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier».

# Sommaire

<b>Données de base</b>	<b>4</b>
Extrait cadastral	5
<b>Rapport justificatif</b>	<b>7</b>
<b>1.0 Plan d'aménagement général</b>	<b>8</b>
1.1 <u>Extrait partie graphique du PAG</u>	8
1.2 <u>Extrait légende partie graphique</u>	8
1.3 <u>Extrait partie écrite du PAG</u>	9
1.4 <u>Degré d'utilisation du sol pour la zone soumise à un PAP NQ</u>	10
<b>2.0 Tableau récapitulatif</b>	<b>17</b>
2.1 <u>Annexe I : Tableau récapitulatif</u>	17
<b>3.0 Descriptif urbanistique</b>	<b>18</b>
3.1 <u>Motif</u>	18
3.2 <u>Localisation du site</u>	18
3.3 <u>Accès au site</u>	19
3.4 <u>Situation actuelle</u>	20
3.5 <u>Constructions à démolir</u>	22
3.6 <u>Viabilisation du projet</u>	23
3.7 <u>Accès au transport en commun et mobilité douce</u>	24
3.8 <u>Concept d'assainissement</u>	25
3.9 <u>Programmation urbaine</u>	26
<b>4.0 Illustration du projet</b>	<b>29</b>
4.1 <u>Implantation des constructions</u>	29
4.2 <u>Aménagement des espaces publics</u>	29
4.3 <u>Aménagement des espaces privés</u>	32
4.4 <u>Modélisation du projet en maquette virtuelle 3D</u>	33
<b>5.0 Fiche de synthèse</b>	<b>34</b>
5.1 <u>Annexe II : Données structurantes relatives au PAP</u>	34
<b>Projet d'aménagement particulier</b>	<b>35</b>
<b>Partie écrite</b>	<b>36</b>
<b>Partie graphique</b>	<b>43</b>
<b>Annexes</b>	<b>45</b>
Certificat OAI	46
Mesurage n°551 - n°555	47
Périmètre PAP géomètre officiel	49
Levé topographique	50

## **Données de base**



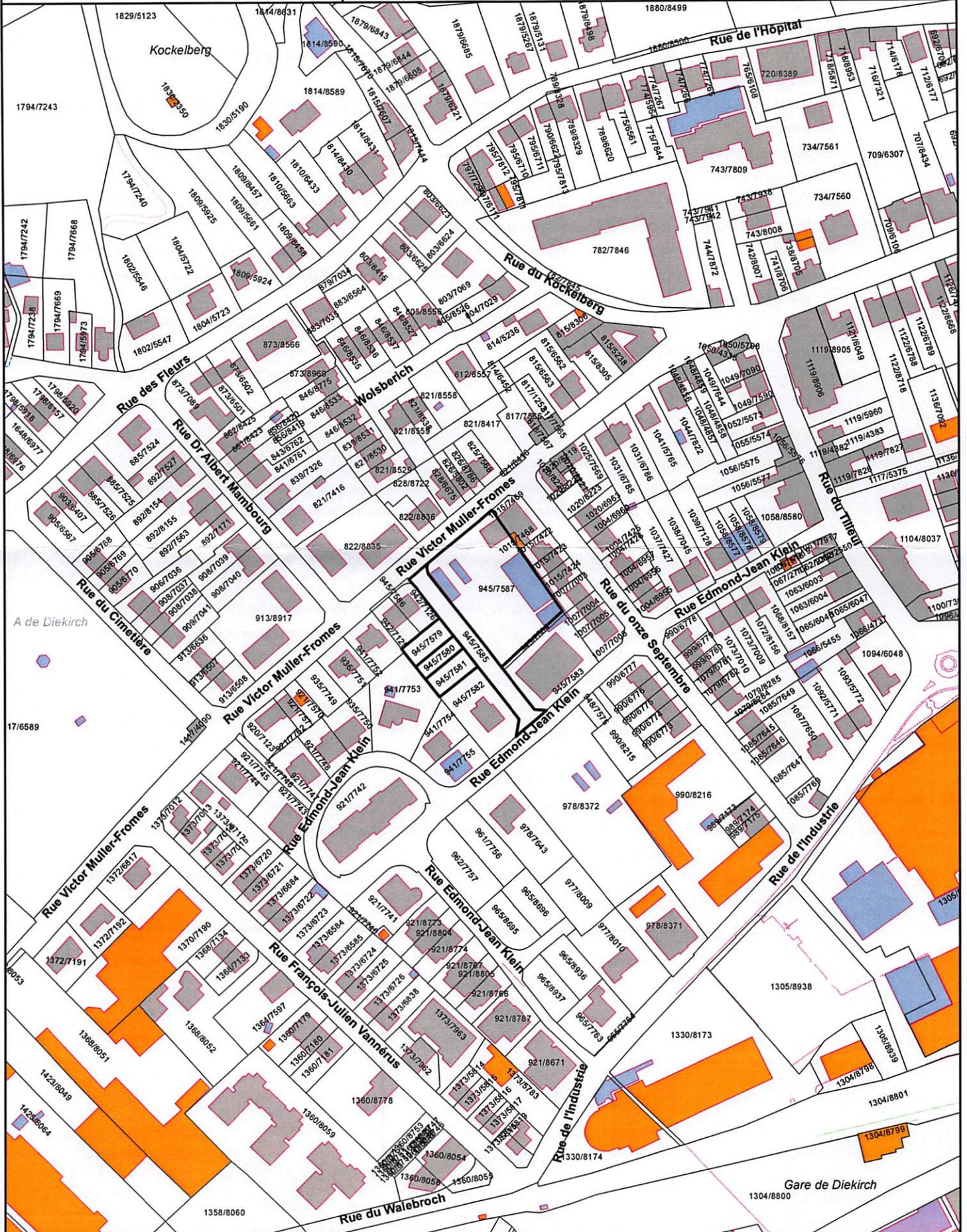
LE GOUVERNEMENT  
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG  
Administration du cadastre  
et de la topographie

# EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Laurence Prim  
Date d'émission: 21/11/2017

COMMUNE: Diekirch  
SECTION: A de Diekirch

Échelle approximative:  
1:2500



**1) ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg  
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg  
Homepage : act.public.lu E-Mail : info@act.public.lu  
Téléphone : 247- 54400 Téléfax : 247- 93976

**2) REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright : © *Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX)*.
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

**3) REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
  - L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
  - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
  - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :

L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :

Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
  - la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
  - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
  - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
  - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
  - le niveau 81 correspond au 1<sup>er</sup> sous-sol, le niveau 82 correspond au 2<sup>e</sup> sous-sol, et ainsi de suite.
  - abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



## Rapport justificatif

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



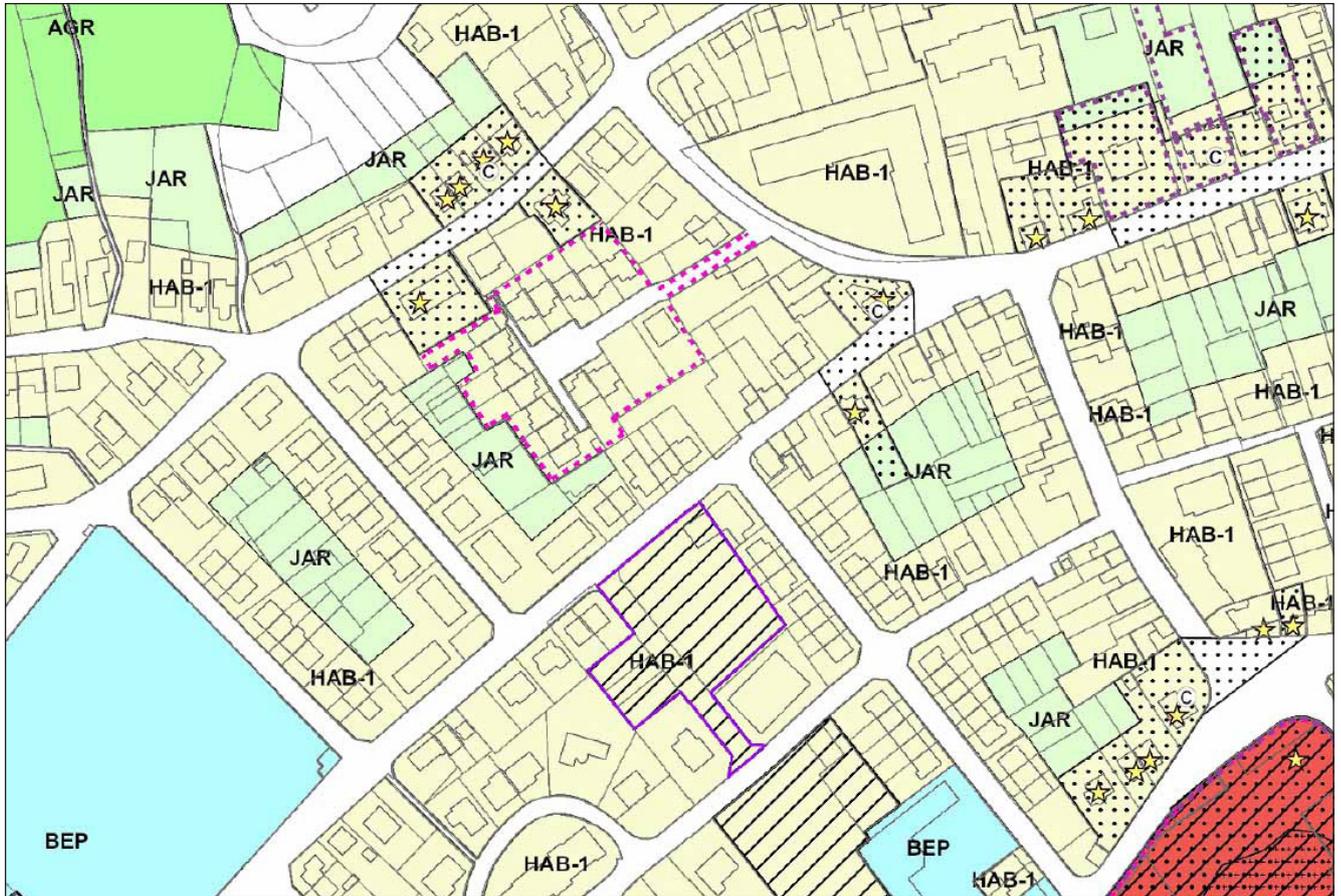
Conception :

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



# 1.0 Plan d'aménagement général

## 1.1 Extrait partie graphique du PAG



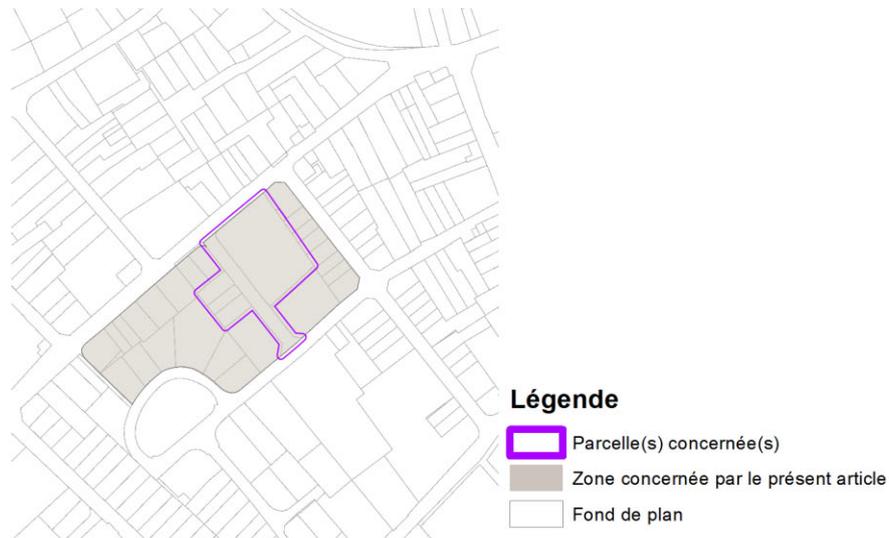
Extrait PAG de la commune de Diekirch élaboré par les bureaux d'études TR-ENGINEERING - PLANET+  
 Origine : Geoportail

## 1.2 Extrait légende partie graphique



Extrait légende PAG de la commune de Diekirch élaboré par les bureaux d'études TR-Engineering - PLANET+  
 Origine : Geoportail

### 1.3 Extrait partie écrite du PAG



#### Art. 3 Zones d'habitation

##### 3.1 Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume et leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

On distingue une seule catégorie :

##### **Zone d'habitation 1 (HAB-1)**

##### 3.2 Zone d'habitation 1 (HAB-1)

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux maisons d'habitation unifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. Les maisons unifamiliales avec logement intégré sont admises.

**Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une « zone d'habitation 1 » :**

- a) au moins 70% des logements sont de type maisons d'habitation unifamiliales, y compris les maisons unifamiliales avec logement intégré, soit isolées, jumelées ou groupées en bande.
- b) La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90% au minimum.

## ART. 22 ZONE SOUMISE À PAP « NOUVEAU QUARTIER »

### Art. 14 Prescriptions générales

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS).

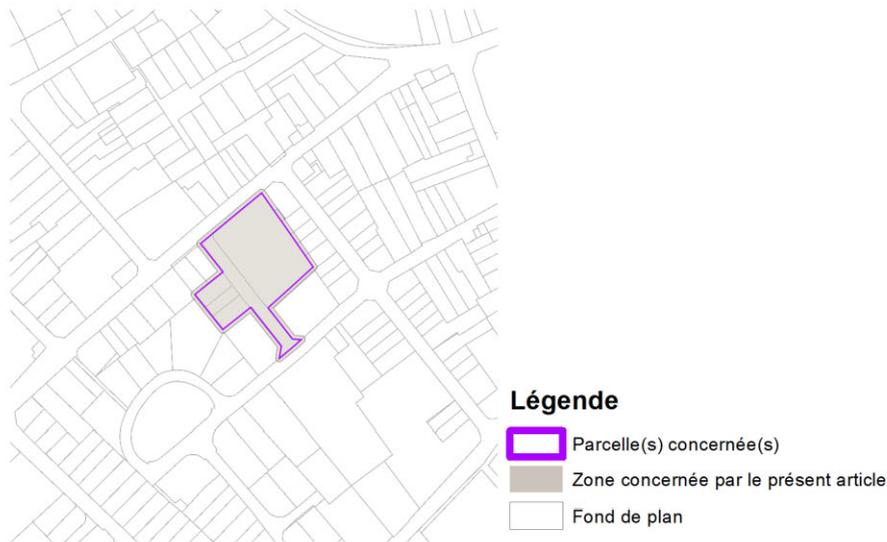
La densité de logements (DL) est fixée pour les zones d'habitation, les zones mixtes et zones d'activités économiques soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Les définitions de la terminologie utilisée ci-avant sont reprises à l'annexe 1 de la présente partie écrite du plan d'aménagement général.

### Art.15 Minimas et maxima à respecter

Pour chaque zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », sont définies des valeurs maxima pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), le coefficient d'occupation du sol (COS), le coefficient de scellement du sol (CSS) et la densité de logement. Pour certaines zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », des valeurs minima sont également définies.

Ces valeurs sont reprises pour chaque nouveau quartier en partie graphique du plan d'aménagement général.



#### 1.4 Degré d'utilisation du sol pour la zone soumise à un PAP NQ

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour la zone soumise au PAP nouveau quartier «Rue Victor Muller-Fromes et Edmond-Jean Klein».

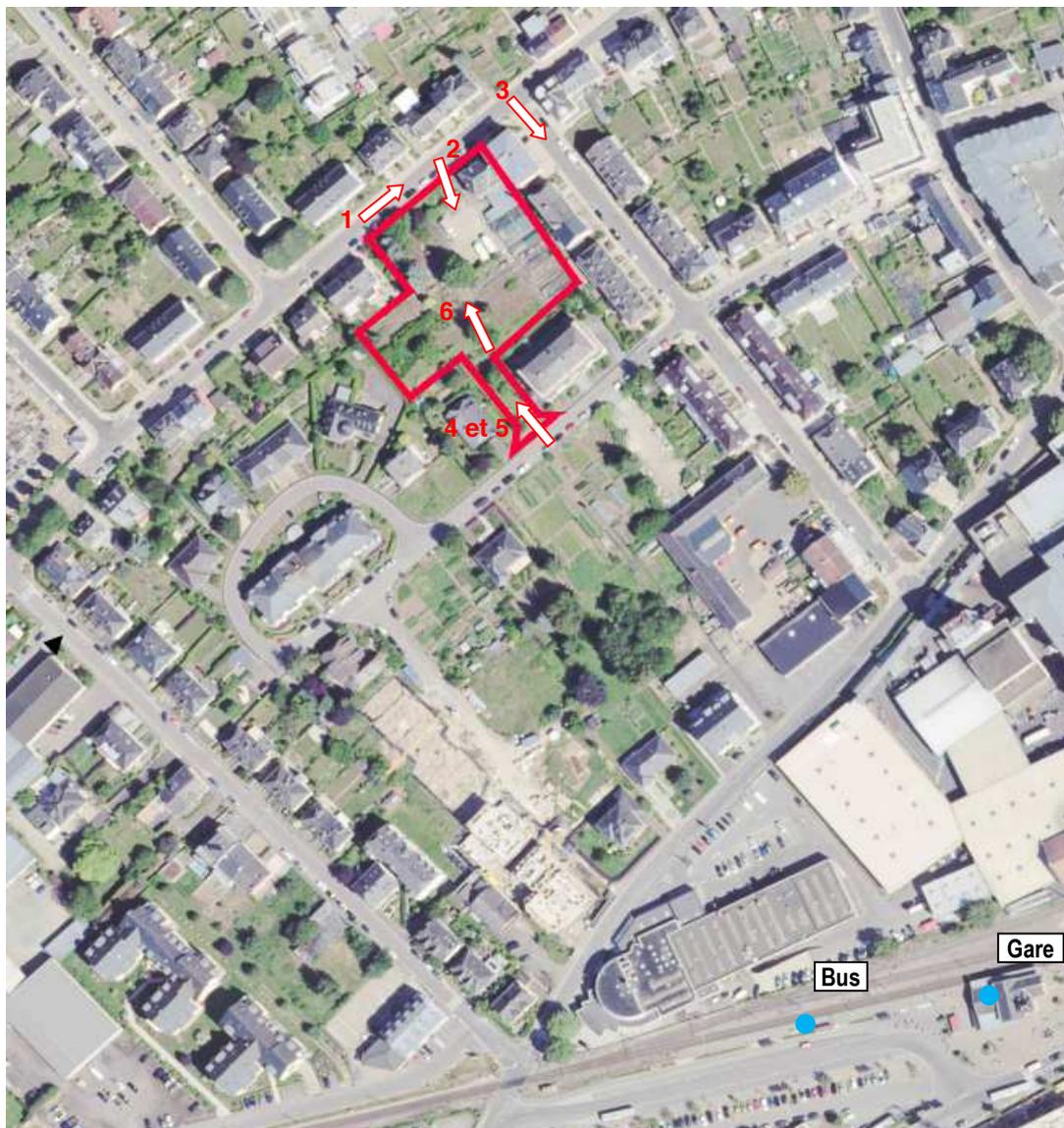
COS	0.40	CUS	0.60
	MIN		MIN
CSS	0.60	DL	20.00
			12.00

Extrait de la partie écrite du PAG de la commune de Diekirch  
 Origine : Geoportail

## 7 SCHÉMA DIRECTEUR D43 – « RUES VICTOR MULLER-FROMES ET EDMOND-JEAN KLEIN »

### A) CARACTÉRISTIQUES DE LA ZONE CONCERNÉE PAR LE SCHÉMA DIRECTEUR

<b>Superficie</b>	+/- 43 ares
<b>Affectation projetée</b>	Zone d'habitation 1
<b>Contexte urbain</b>	La zone est située dans un quartier pavillonnaire de Diekirch, avec toutefois une certaine mixité au niveau des constructions.
<b>Mobilité</b>	Accessibilité par la rue Edmond-Jean Klein et par la rue Victor Muller-Fromes
<b>Infrastructures techniques</b>	Les infrastructures techniques sont disponibles au niveau de la rue Edmond-Jean Klein et de la rue Victor Muller-Fromes.
<b>Contexte naturel</b>	Situation actuelle de la zone : jardins, potagers ainsi qu'une construction



Plan de localisation de la zone D43 à l'ouest de la ville de Diekirch et localisation des photos



Photo 1 : Vue depuis la rue Victor Muller-Fromes en direction de la zone d'étude



Photo 2 : Vue sur l'extrémité nord de la zone D43



Photo 3 : Rue du 11 Septembre en direction de la brasserie



Photo 4 : Accès projeté vers la zone, rue Edmond-Jean Klein



Photo 5 : Vue sur l'accès existant en limite de l'immeuble à appartements, rue Edmond-Jean Klein



Photo 6 : Jardins actuels au centre de la zone d'étude

## **B) IDENTIFICATION DE L'ENJEU URBANISTIQUE ET DES LIGNES DIRECTRICES MAJEURES**

### **Enjeu urbanistique :**

- Densification du tissu urbain dans les quartiers résidentiels à l'ouest du centre-ville de Diekirch
- Comblement de lacunes dans le tissu bâti existant / aménagement d'un cœur d'îlot

### **Lignes directrices majeures :**

- Assurer la continuité du tissu urbain, l'intégration de la zone par rapport à l'existant ;
- Garantir les interfaces avec le tissu urbain existant : implantations, gabarit, orientations, espace-rue.

## **C) CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN**

### **Identité et programmation urbaine de l'îlot :**

La zone d'étude est entièrement destinée à l'habitat de type unifamilial.

Afin de respecter la structure actuelle du quartier, relativement aérée (jardins d'ornement et potagers), une densité relativement faible avec des stationnements sous forme de car-pots est à privilégier.

### **Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public :**

Avec l'aménagement d'une placette et la voirie projetée, les surfaces à céder pour utilité publique s'élèvent à maximum 25%.

### **Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics :**

- Infrastructure de desserte routière, placette, liaison de mobilité douce ;
- Espace public, le cas échéant, nécessaire pour les infrastructures techniques liées aux eaux superficielles (rétention)

### **Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers :**

Les jonctions fonctionnelles se font :

- Avec le centre-ville de Diekirch, ses commerces, services et équipements publics (écoles, église, ...), par les voiries existantes ;
- Via un accès piétonnier vers le cimetière, le long de la rue Victor Muller Fromes ;
- Avec la gare et le centre culturel « Al Seeërei » (l'un et l'autre à +/- 500m) par la rue Edmond-Jean Klein et la rue de l'Industrie.

### **Interfaces entre îlots et quartiers (intégration, gabarits, agencement des volumes) :**

Les volumes construits devront respecter les gabarits des bâtiments voisins (2 niveaux + combles aménagés). L'implantation des maisons sera prioritairement jumelée ou en bande afin de densifier les lacunes existantes.

### **Centralités (fonctions, densités, espaces publics) :**

La zone se situe à proximité de nombreux pôles de développement, comme notamment, la gare et le centre culturel « Al Seeërei », le projet de réhabilitation du site de la brasserie et le centre-ville.

### **Répartition sommaire des densités :**

12 à 20 log./ha brut (soit entre 5 et 8 log. max.).

### **Typologie et mixité des constructions :**

Le schéma directeur prévoit des maisons unifamiliales principalement jumelées et en bande ainsi qu'éventuellement quelques maisons unifamiliales isolées afin de garantir une certaine mixité.

**Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées :**

- Implantation des bâtiments en tenant compte des jardins adjacents existants ;
- Maintien, dans la mesure du possible, de la structure verte existante, le cas échéant la plantation d'une rangée d'arbres serait à prévoir le long de la voie de desserte.

**Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée :**

Sans objet.

**Éléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder / à mettre en évidence :**

Au nord-est de la zone donnant sur la rue Victor Muller-Fromes, l'immeuble adjacent à la zone est repris en tant que gabarit à protéger dans l'inventaire du Service des Sites et Monuments Nationaux (mars 2014).

**D) CONCEPT DE MOBILITÉ ET D'INFRASTRUCTURES TECHNIQUES****Connexions :**

On accède principalement au nouveau quartier par la rue Edmond-Jean Klein. Deux maisons seront desservies directement à partir de la Victor Muller-Fromes. Une connexion piétonne permettra de traverser la zone de part en part et ainsi relier la rue E-J. Klein avec la rue V. Muller-Fromes en mobilité douce.

**Hiérarchie du réseau de voirie :**

L'accès se fera par une voirie existante puis par une desserte interne.

**Concept de stationnement :**

Au vu de la proximité de toutes commodités (écoles, commerces/services, gare, etc.), les maisons en bande avec carports regroupés, garantissent aux futurs résidents une qualité de vie tout en encourageant les déplacements non motorisés.

**Accès au transport collectif :**

La gare ferroviaire et routière se situe à environ 500 m de la zone d'étude.

**Infrastructures techniques majeures (évacuation des eaux pluviales) :**

Concernant les eaux pluviales et les eaux usées générées par un aménagement de la zone, le raccordement se fait sur le réseau de canalisation eaux mixtes existant au niveau de la rue Edmond-Jean Klein.

**E) CONCEPT DE MISE EN VALEUR DES PAYSAGES ET DES ESPACES VERTS INTRA-URBAINS****Intégration au paysage / délimitation de la zone verte :**

Le présent projet s'inscrit dans un quartier résidentiel.

Le schéma directeur tente de respecter au mieux les jardins existants autour de la zone en favorisant une implantation de jardin à jardin.

**Coulées vertes et maillage écologique :**

Via la desserte interne et la liaison piétonne projetées, un nouvel alignement d'arbres permettra de maintenir un maillage écologique au sein du futur quartier.

**Biotopes à préserver :**

Sans objet

**F) CONCEPT DE MISE EN ŒUVRE****Programme de réalisation du projet / faisabilité :**

Les aspects suivants devront être réglés préalablement à la démarche de planification :

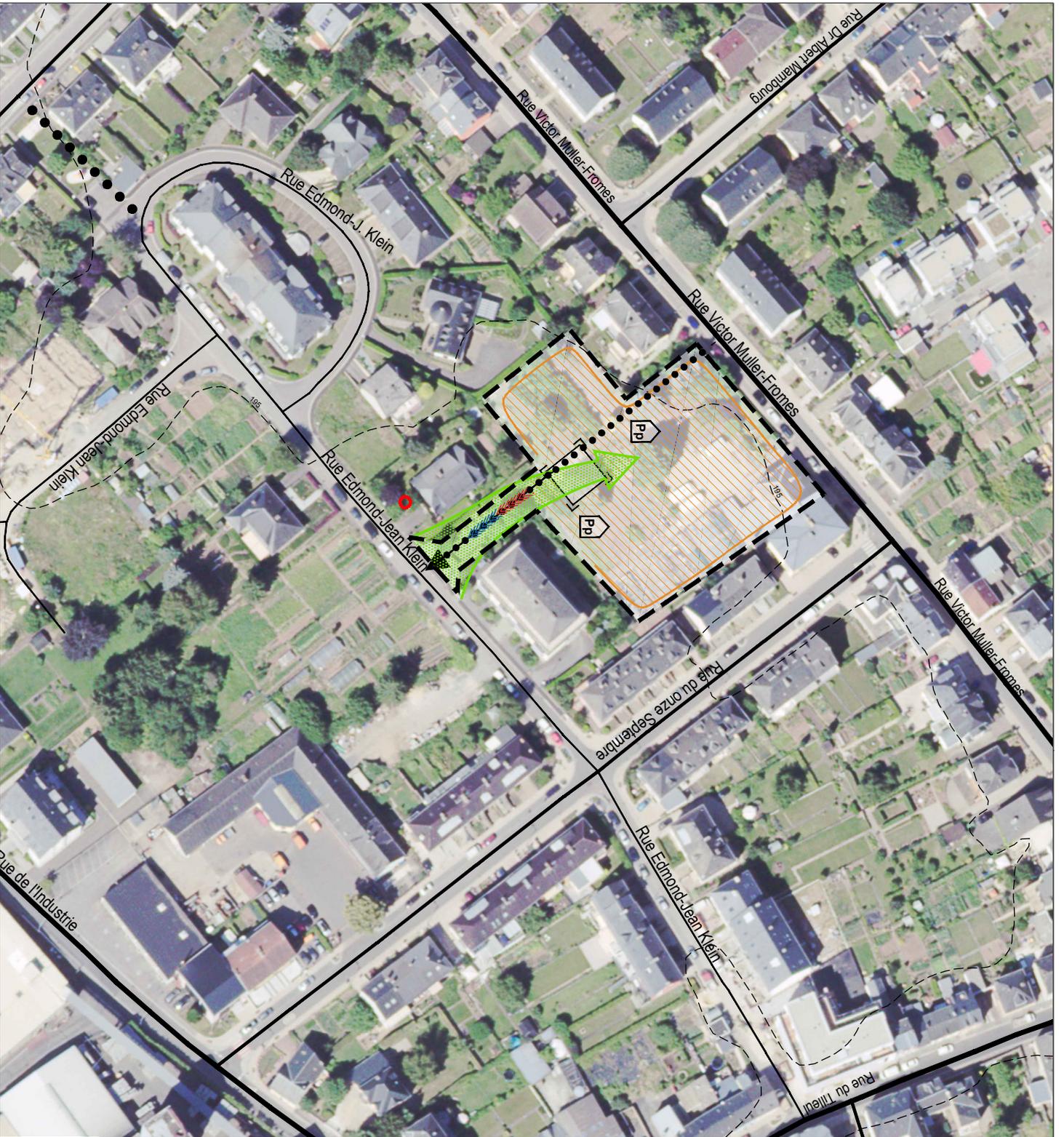
- Maîtrise du foncier ;
- Accord de principe de la part de l'Administration de la Gestion de l'Eau concernant le principe d'assainissement.

**Phasage de développement et le cas échéant, délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier**

L'aménagement de la zone nécessitera l'élaboration d'un PAP qui sera réalisé en une seule phase.

**G) CRITÈRES DE DURABILITÉ**

- Implantation des constructions respectant les jardins avoisinants et bénéficiant d'une bonne exposition ;
- Mise en place de mesures d'assainissement / rétention permettant de compenser l'imperméabilisation des surfaces ;
- Utilisation d'essences locales pour la réalisation des mesures d'intégration paysagère ;
- Limitation des surfaces de scellement au strict nécessaire.



**LEGENDE**

--- définition du schéma directeur  
 - - - - - courbes de niveaux du terrain existant

**Concept de développement urbain**

Programation urbaine / Répartition sommaire des densités  
 (logement)  
 Espace public  
 espace mixte/ autre

**Élément identitaire à préserver**

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

**Connexions**

réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)  
 mobilité douce (intraquartier)  
 zone résidentielle / zone de rencontre

**Aire de stationnement**

Pp parking couvert  
 parking privé

**Infrastructures techniques**

axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales  
 axe principal du canal pour eaux usées

**Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

coulees vertes

**Caractéristiques du site :**

- Localisation : ouest de Diekirch  
 - Surface brute : environ 0,43 ha  
 - Topographie : 2 % de pente



**SCHEMA DIRECTEUR D43**

Ville de Diekirch - "Rues Victor Müller-Fromes/Edmond-Jean Klein"  
 plan n°1

DATE: 10/03/2016

ECHELLE : 1/1000 ème

ES01017/ax15a109.dwg - Rv\_1  
 Plan de présentation - 10/03/2016  
 Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)



## 2.0 Tableau récapitulatif

### 2.1 Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol <sup>(1)</sup>:

**Zone d'habitation 1 (HAB-1)**

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	12	20	CUS	0.00	0.60	COS	0.00	0.40	CSS	0.60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0.46		ha							

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"													
Lot	surface à bâtir nette <sup>(2)</sup>		nombre de logements <sup>(2)</sup>		u.	surface construite brute <sup>(2)</sup>		surface d'emprise au sol <sup>(2)</sup>		surface de sol scellée <sup>(2)</sup>			
	minimum	maximum	minimum	maximum		minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
Lot 1	313.00	m <sup>2</sup>	1	1		0.00	275.00	m <sup>2</sup>	0.00	125.00	m <sup>2</sup>	165.00	m <sup>2</sup>
Lot 2	226.00	m <sup>2</sup>	1	1		0.00	275.00	m <sup>2</sup>	0.00	125.00	m <sup>2</sup>	165.00	m <sup>2</sup>
Lot 3	226.00	m <sup>2</sup>	1	1		0.00	275.00	m <sup>2</sup>	0.00	125.00	m <sup>2</sup>	165.00	m <sup>2</sup>
Lot 4	226.00	m <sup>2</sup>	1	1		0.00	275.00	m <sup>2</sup>	0.00	125.00	m <sup>2</sup>	165.00	m <sup>2</sup>
Lot 5	758.00	m <sup>2</sup>	0	1		0.00	360.00	m <sup>2</sup>	0.00	210.00	m <sup>2</sup>	320.00	m <sup>2</sup>
Lot 6	768.00	m <sup>2</sup>	0	1		0.00	360.00	m <sup>2</sup>	0.00	210.00	m <sup>2</sup>	320.00	m <sup>2</sup>
Lot 7	384.00	m <sup>2</sup>	1	1		0.00	300.00	m <sup>2</sup>	0.00	160.00	m <sup>2</sup>	230.00	m <sup>2</sup>
Lot 8	384.00	m <sup>2</sup>	0	1		0.00	300.00	m <sup>2</sup>	0.00	160.00	m <sup>2</sup>	230.00	m <sup>2</sup>
Lot "N°29"	482.00	m <sup>2</sup>	1	1		0.00	312.00	m <sup>2</sup>	0.00	260.00	m <sup>2</sup>	360.00	m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>3,767.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>6</b>	<b>9</b>	<b>u.</b>	<b>0.00</b>	<b>2,732.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>0.00</b>	<b>1,500.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>2,120.00</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Coefficients résultant du PAP		DL <sup>(2)</sup>	13.164	19.746	CUS <sup>(2)</sup>	0.000	0.599	COS <sup>(2)</sup>	0.000	0.398	CSS <sup>(2)</sup>	0.563	

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

### 3.0 Descriptif urbanistique

#### 3.1 Motif

Le PAP "Rue Victor Muller-Fromes" a pour motif le développement des fonds sis entre ladite rue et la rue Edmond-Jean Klein, située au sud-est de la zone PAP. Ces terrains constituent une lacune de construction dans le tissu bâti existant d'un quartier résidentiel à l'ouest du centre-ville de Diekirch.

Le projet prévoit la construction de logements du type unifamilial.

Le maître d'ouvrage est: **MAJERUS-PARMENTIER** Constructions S.à r.l.  
25 Z.A.E.R. Op der Héi  
L-9809 Hosingen

Les parcelles concernées par le PAP portent les références cadastrales n°945/7579, n°945/7580, n°945/7581, n°945/7584, n°945/7585 et n°945/7587, Commune de Diekirch, Section - A - de Diekirch, sises au lieu-dit Rue Victor Muller-Fromes et couvrent en total une superficie de 45a58ca.

#### 3.2 Localisation du site

Le présent projet se trouve dans la ville de Diekirch, le chef-lieu de la commune et du canton portant le même nom. Ensemble avec les communes de Bettendorf, Colmar-Berg, Ettelbruck, Erpeldange-sur-Sûre et Schieren, Diekirch forme la "Nordstad", la Ville du Nord: cette région au bord des Ardennes luxembourgeoises compte outre Luxembourg-Ville et Esch/Alzette comme 3e pôle de développement du Grand-Duché.

Diekirch est surtout connu par la brasserie portant le même nom. Diekirch est également ville de garnison du fait que la seule caserne militaire du Grand-Duché de Luxembourg s'y retrouve sur les hauteurs du Herrenberg.

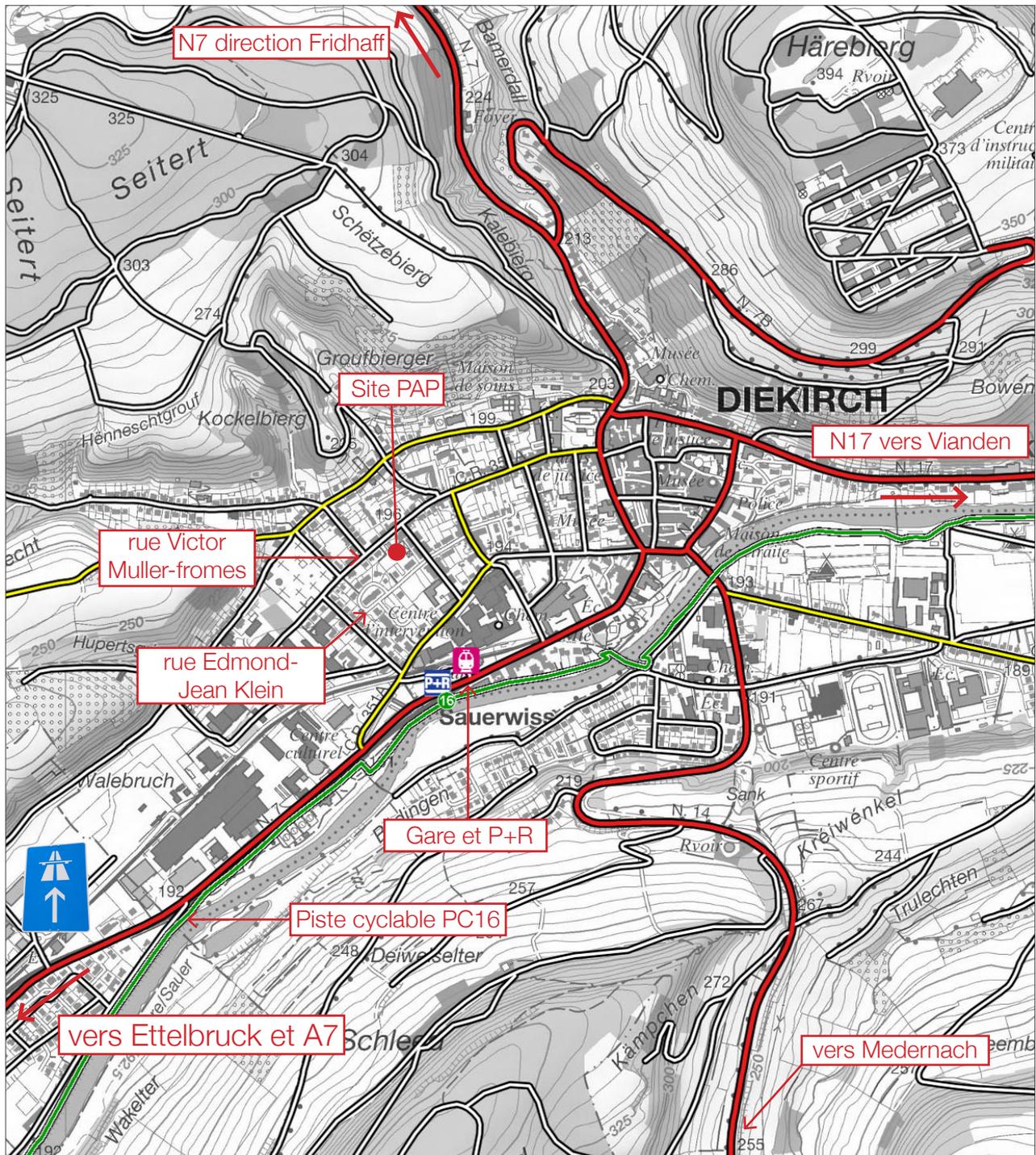
Diekirch comptait 6.854 habitants en juin 2018.



Extrait carte topographique de la ville avec localisation du PAP - Origine : Geoportail

### 3.3 Accès au site

Le L'accès au site se fera par la rue Victor Muller-Fromes et la rue Edmond-Jean Klein puis par une desserte interne.



Extrait carte topographique avec réseau routier - Origine : Geoportail

Venant de la "Nordstrooss" la A7 et la route d'Ettelbruck la N7, on accède le site en prenant la rue de l'Industrie et puis la rue du Onze Septembre.

3.4 Situation actuelle



Vue de la rue Victor Muller-Fromes sur le bâtiment n°29 avec l'activité commerciale FLEURILUX comprenant serres, potagers et abris derrière la maison. Origine : google maps



Les terrains sis au nord-ouest du projet, le long de la rue Victor Muller-Fromes seront desservis par celle-ci.

Vue du trottoir de la rue Victor Muller-Fromes en direction sud-ouest.



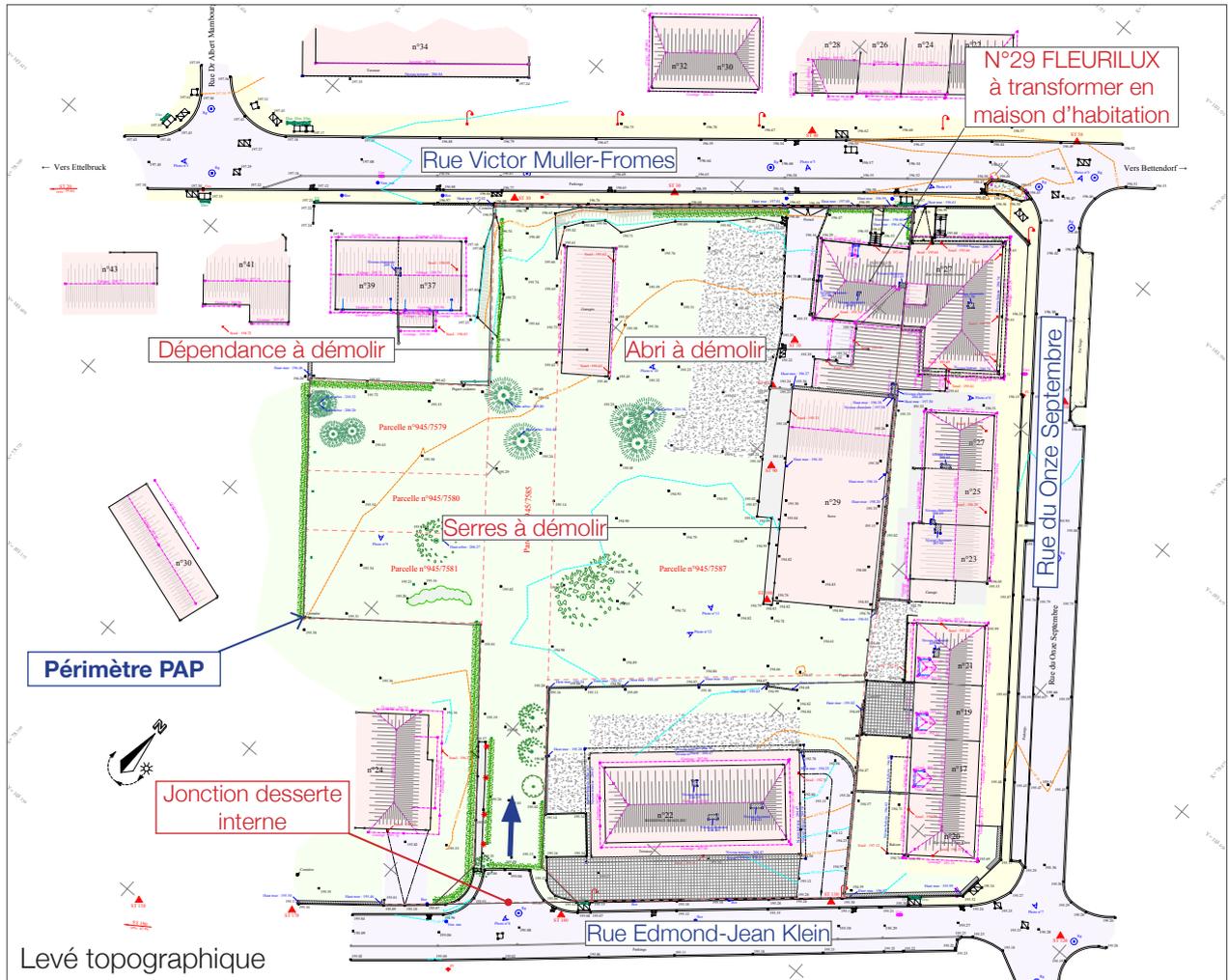
Vue de la rue Victor Muller-Fromes sur l'accès carrossable et le parking de FLEURILUX.



Vue de la rue Edmond-Jean-Klein en direction nord-est

Les lots à l'intérieur du nouveau quartier seront accédés principalement par la rue Edmond-Jean Klein puis par une desserte interne. Origine : google maps

3.5 Constructions à démolir



Vue en direction nord-ouest sur les serres et potagers qui seront à démolir lors du lotissement des fonds.

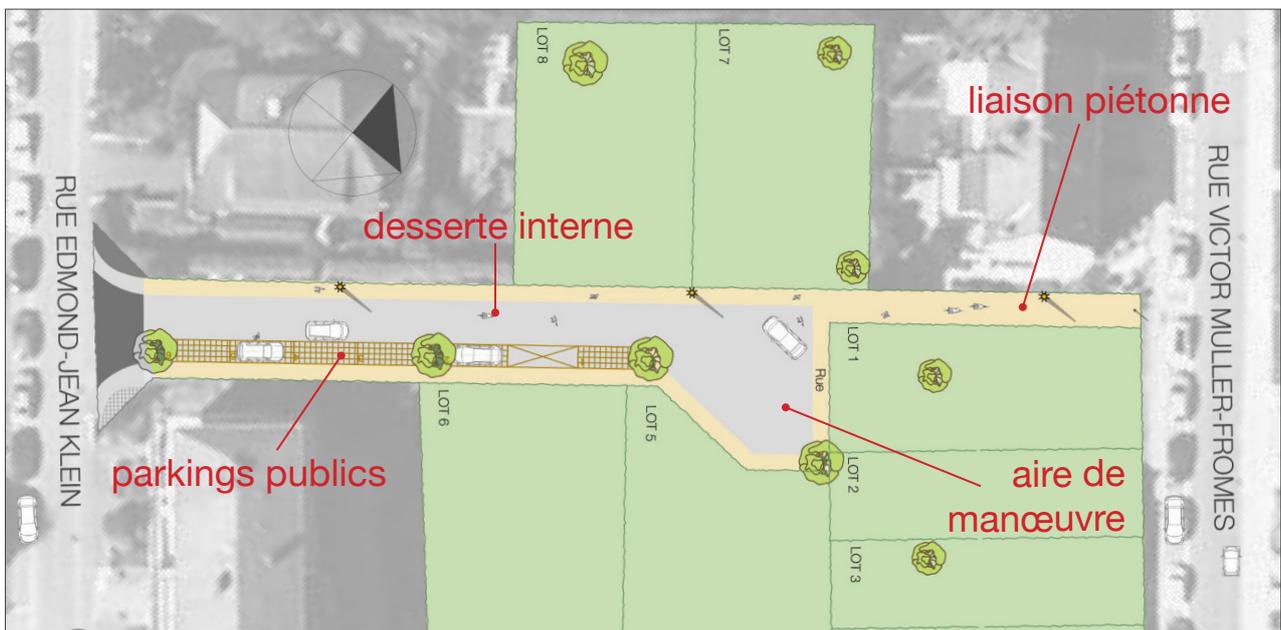


Vue du côté et de la façade arrière du bâtiment commercial FLEURILUX. La construction principale sera réaménagée en maison d'habitation, l'abri de derrière avec toit en tôle sera à démolir.

### 3.6 Viabilisation du projet

Les terrains longeant la rue Victor Muller-Fromes seront desservis par celle-ci et les quatre lots projetés seront raccordés aux réseaux y existant.

Pour les fonds sis en deuxième position, le PAP prévoit la réalisation de quatre nouveaux lots qui seront viabilisés par une nouvelle desserte interne comprenant une place de rebroussement et un accès piéton vers la rue Victor Muller-Fromes.



Extrait du projet de viabilisation interne de la zone

### 3.7 Accès au transport en commun et mobilité douce

#### 3.7.1 Chemin de fer

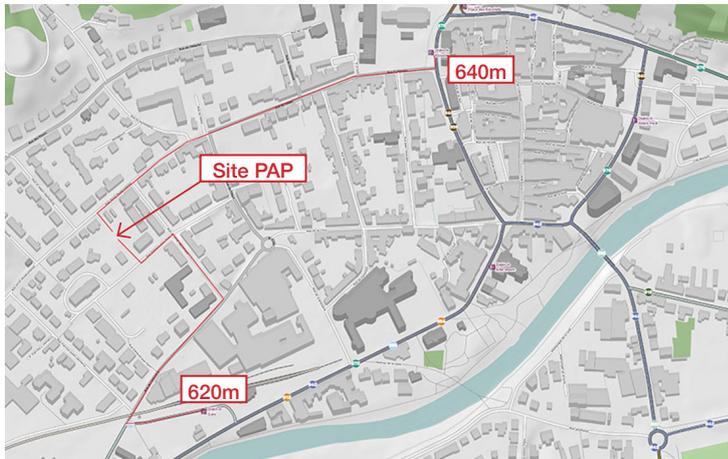
La gare la plus proche est celle de Diekirch. Elle se trouve à environ 360 m (ligne aérienne), 2 minutes en voiture (moins 1 km) et dispose d'un Parking non payant de 376 emplacements, 2 places pour personnes à mobilité réduite, 7 places vélos et abris vélos.

La gare de Diekirch est desservie par la ligne 10 des trains CFL. Au départ de Luxembourg, la ligne dessert entre autres Mersch et Ettelbruck, ensuite en alternance Diekirch, Wiltz ou Troisvierges.

#### 3.7.2 Lignes d'autobus

L'arrêt d'autobus le plus proche est "Diekirch Gare" dans l'avenue de la gare et se trouve à 620 m du PAP. Le réseau comprend de nombreuses lignes d'autobus.

En supplément, le "Nordstadbus" qui a été créé pour développer la mobilité entre les communes de la Nordstad. De Colmar-Berg jusqu'à Bettendorf en passant par Warken ou encore Erpeldange-sur-Sûre, deux lignes de bus effectuent des trajets réguliers entre le sud et le nord de la Nordstad.



Carte routière – extrait Diekirch - Origine : ACT Geoportail Luxembourg 2018

Plusieurs bus scolaires desservent les établissements scolaires à Diekirch et région. Le site Herrenberg est desservi par la navette Centre militaire qui fait la liaison entre Diekirch-Centre et la caserne Grand-Duc Jean au Herrenberg.

#### 3.7.3 Piste cyclable

Diekirch est desservi par la PC16, la piste cyclable de la Sûre Moyenne faisant la liaison entre Kautenbach (PC21 et PC22) et Reisdorf (PC3 et PC5) en passant par Ettelbruck et Diekirch.

A Ettelbruck, la piste cyclable est accessible à partir de la gare d'Ettelbruck en passant en-dessous des rails en direction de la «rue Stackels». Elle continue son chemin en direction de Diekirch en passant par Ingeldorf. A l'entrée d'Ingeldorf, elle traverse la Sûre. Après Ingeldorf, la piste cyclable continue vers Diekirch entre la N7 et la Sûre.

A Diekirch, la PC16 traverse de nouveau la Sûre, derrière les terrains de tennis et poursuit son chemin à travers la «Sauerwiss» jusqu'au centre sportif de Diekirch. Ensuite, elle joint le CR356 pour se diriger vers Gilsdorf.

L'accès à la piste cyclable PC16 le plus proche se trouve en descendant en direction de la Sûre vis-à-vis de la Sauerwiss à 520 m au sud du PAP.

### 3.8 Concept d'assainissement

Suivant la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau, l'évacuation des eaux des nouveaux PAP doit se faire moyennant un système séparatif.

#### 3.8.1 Évacuation des eaux usées

Le concept d'assainissement du PAP (système séparatif) prévoit pour les lots n°1-n°4 ainsi que pour la maison existante n°29, un raccordement à la canalisation d'eaux mixtes existante de la rue Victor Muller-Fromes.

Les eaux usées provenant des lots n°5-n°8 seront collectées par un nouveau réseau dans la desserte interne, puis déversées dans la canalisation d'eaux mixtes existante de la rue Edmond-Jean Klein.

#### 3.8.2 Évacuation des eaux pluviales

Le PAP prévoit une gestion écologique des eaux pluviales moyennant des toitures végétalisées, une réduction des surfaces imperméabilisées sur les parcelles privées, et l'utilisation de structure de construction drainant y compris revêtements de sol réalisés en matériaux perméables, pour la construction des chemins piéton et emplacement de stationnement publics.

Néanmoins les eaux récoltées en surfaces privées (revêtements drainants) ainsi que les eaux de toitures végétalisées des 4 maisons à l'intérieur du PAP (lots n°5-n°8) seront collectées par des rigoles ou siphons situées sur terrain privé avant d'être raccordées à la canalisation d'eaux pluviales projetée dans la nouvelle voirie.

Les eaux récoltées en surface et des toitures vertes des 4 maisons longeant la rue Victor Muller-Fromes (lots n°1-n°4), ainsi que de la toiture inclinée de la maison existante à transformer, seront collectées par des rigoles ou siphons situés sur domaine privé avant d'être raccordées séparément à la canalisation d'eaux mixtes existante dans la rue Victor Muller-Fromes.

#### 3.8.3 Accord de principe

L'accord de principe émis par l'Administration de la gestion de l'eau en date du 2 novembre 2018 porte la référence EAU/ACP/18/0084.

### 3.9 Programmation urbaine

L'objectif principal du présent PAP est de développer les terrains se trouvant le long de la rue Victor Muller-Fromes et, en deuxième position, par rapport à la rue du Onze Septembre et rue Edmond-Jean Klein par le biais d'une desserte interne avec raccordement à la dernière.



Vue aérienne montrant les constructions environnantes - Origine : ACT Geoportail Luxembourg 2018

Le PAP est situé dans un quartier pavillonnaire de Diekirch, avec toutefois une certaine mixité au niveau des constructions. Le projet prévoit la densification du tissu urbain dans les quartiers résidentiels à l'ouest du centre-ville de Diekirch



À droite: vue de la rue Victor Muller-Fromes avec des bâtiments résidentiels de 2 à 3 niveaux pleins + combles ou étage en retrait.



Vue aérienne avec l'implantation des nouvelles constructions - Origine fond de plan: ACT Geoportail Luxembourg 2018

Les nouvelles constructions le long de la rue Victor Muller-Fromes, seront du type maison en bande afin de densifier la lacune existante, et d'une transformation d'un commerce en maison d'habitation dans le but de garantir l'interface avec le tissu urbain des construction adjacentes.



À gauche: vue de la rue du Onze Septembre et du voisinage immédiat avec des bâtiments de 3 à 4 niveaux pleins + combles.

À l'intérieur de l'îlot l'implantation des maisons sera prioritairement jumelée et isolée afin de garantir les interfaces avec les jardins avoisinants et le tissu urbain existant.

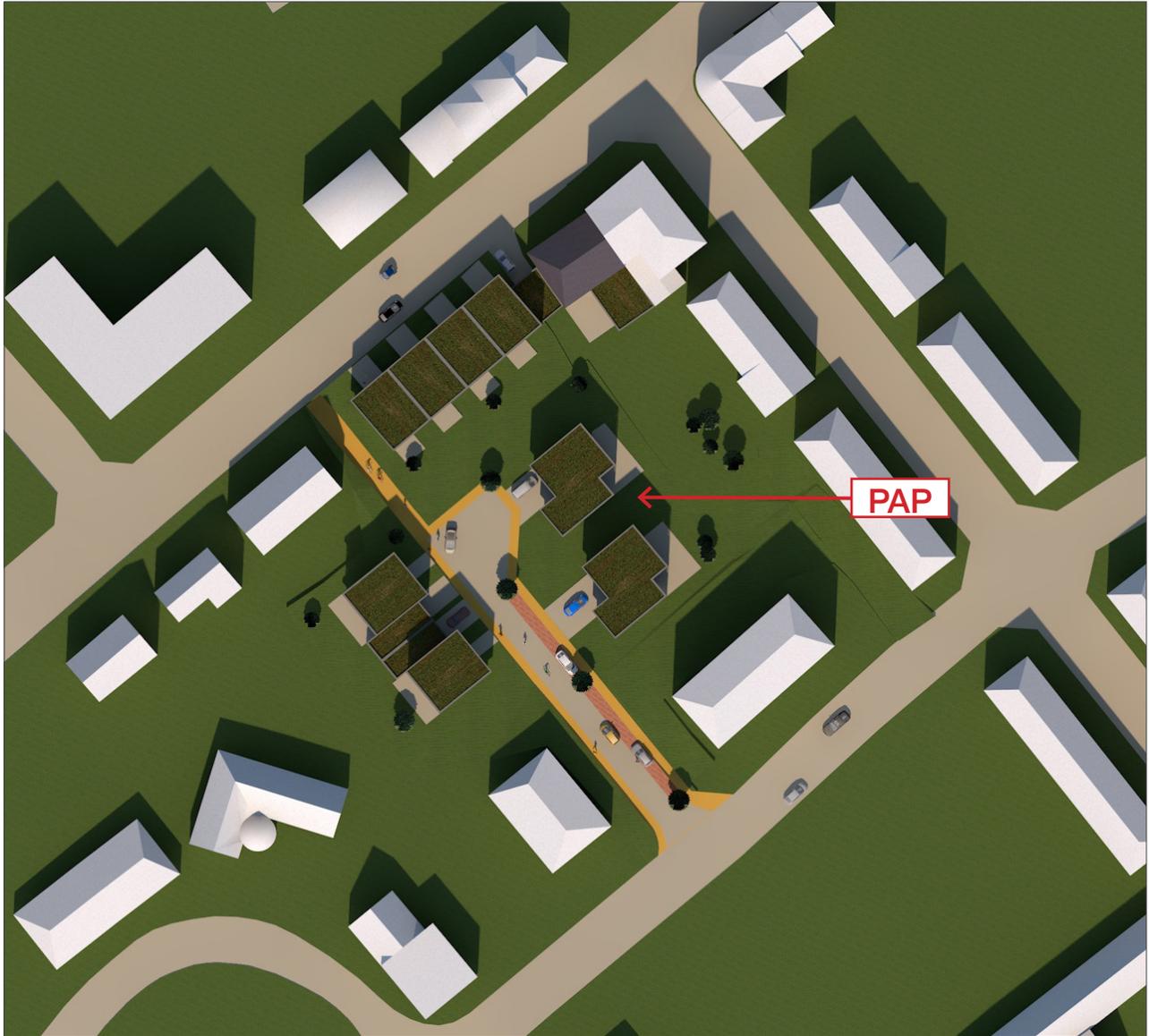
À droite: vue de la résidence «BEAULIEU» dans la rue Edmond-Jean Klein.

Des mesures de viabilisation ont été entreprises dans le passé afin d'assurer la connexion d'une nouvelle rue et d'optimiser le développement des fonds situés à l'intérieur du quartier.



## 4.0 Illustration du projet

### 4.1 Implantation des constructions



Vue en plan de l'implantation du nouveau lotissement

### 4.2 Aménagement des espaces publics

Le présent projet prévoit la construction d'une aire de manœuvre centrale, la création d'emplacements publics le long de la nouvelle déserte interne, ainsi que l'aménagement d'une liaison piétonne de 3,00m vers la rue Victor Muller-Fromes situé au nord-ouest du projet afin d'améliorer l'accessibilité de la rue Edmond-Jean Klein.

Le chemin piéton sera équipé d'une borne amovible actionnée uniquement par les personnes et véhicules autorisés. La structure de construction du chemin y compris le revêtement seront à réaliser en matériaux drainant respectivement perméables à fort pouvoir d'infiltration.



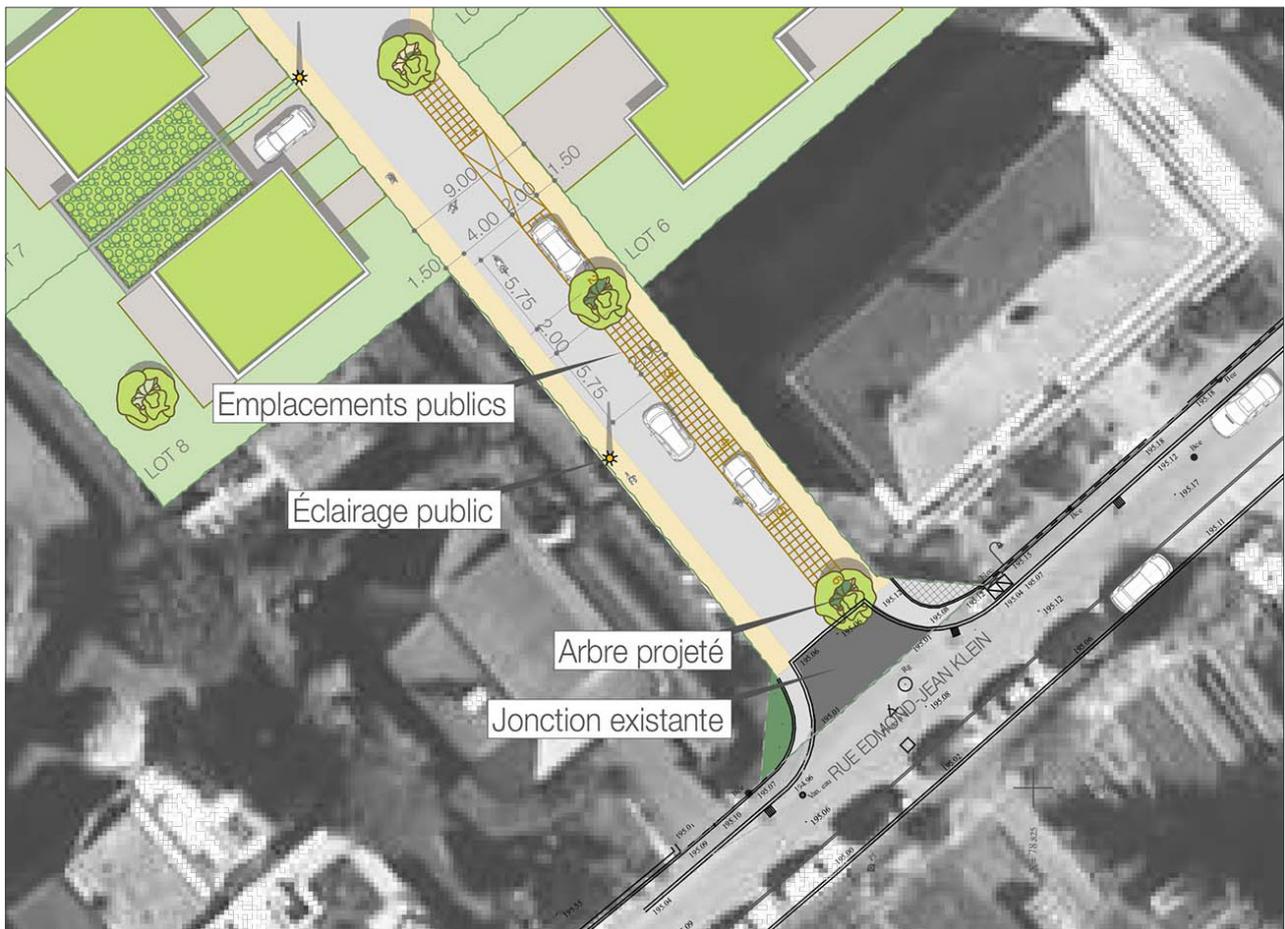
Plan de situation montrant l'aire de manoeuvre, le chemin piéton et une partie des nouveaux parkings publics.

La nouvelle rue sera structurée par une rangée d'arbres à haute tiges d'essence indigène.

La structure de construction y compris le revêtement des emplacements publics seront à réaliser sous forme de parkings écologiques en matériaux drainant respectivement perméables à fort pouvoir d'infiltration.



Exemple revêtement dalle parking perméable



Plan de situation montrant la rangée d'arbres, l'éclairage public et la jonction avec la rue Edmond-Jean Klein situé au sud-est du projet

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux surfaces destinées à être cédées au domaine public. D'une part le PAP prévoit la cession de la nouvelle voie d'accès et de l'aire de manœuvre, d'autre part le projet prévoit la cession d'un nouveau chemin piéton et de places de stationnement publiques.

L'aménagement de l'espace public à l'endroit prévu par le projet d'aménagement particulier, le choix du modèle des lampadaires, la mise en souterrain des réseaux d'alimentation, ainsi que le projet d'assainissement détaillé feront l'objet de plans d'exécution ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Échevinal.

Les fonds destinés à être cédés au domaine public communal sont définis dans la partie graphique du PAP.

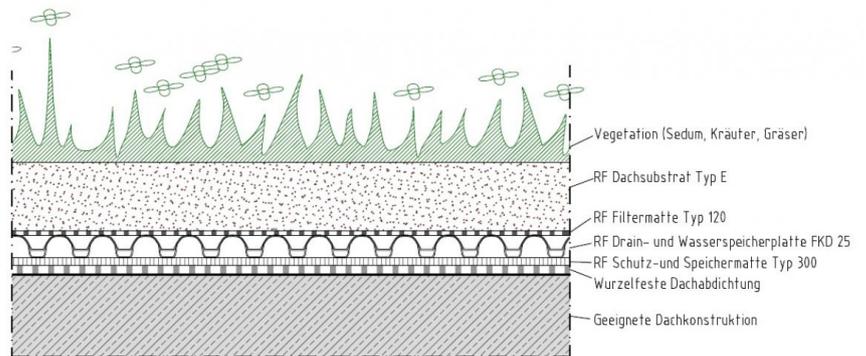
### 4.3 Aménagement des espaces privés

Un élément clé du présent projet consiste dans la gestion plus écologique des eaux pluviales - c'est à dire la réduction et/ou la rétention moyennant des systèmes d'infiltration, de collecte des eaux pluviales ou encore des toits végétalisés ainsi que la réduction de l'imperméabilisation des sols.



Exemple de toitures végétalisées (extensives)

À ces fins, le PAP prévoit, à l'exception de la maison existante n°29, des constructions avec des toitures plates végétalisées et traitées de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.



Coupe schématique de la structure d'un toit végétalisé

De même pour les espaces privés extérieur réservés au stationnement et à leurs accès, qui sont à construire de manière perméable, c. à d. la structure de construction y compris le revêtement de sol seront à réaliser en matériaux drainants respectivement perméables.

#### 4.4 Modélisation du projet en maquette virtuelle 3D



Vue de l'espace public central du projet, des maisons en bande projetées le long de la rue Victor Muller-Fromes, ainsi que du bâtiment existant n°29 de FLEURILUX qui sera transformé en maison d'habitation.



Vue de l'accès de la nouvelle desserte interne avec raccordement à la rue Edmond-Jean Klein et des quatre nouvelles maisons jumelées et isolées à l'intérieur de l'îlot.

## 5.0 Fiche de synthèse

### 5.1 Annexe II : Données structurantes relatives au PAP

<b>Projet</b> initié par <u>Majerus-Parmentier Constructions Sàrl</u> élaboré par <u>URBA Urbanistes Sàrl</u>		<b>N° de référence</b> (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																			
<b>Situation géographique</b> Commune <u>Diekirch</u> Localité <u>Diekirch</u> Lieu-dit <u>Rue Victor Müller-Fromes</u>		<b>Organisation territoriale de la commune</b> CDA <input checked="" type="checkbox"/> Commune prioritaire <input type="checkbox"/> Pôle de développement <input type="checkbox"/>																			
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>Écoles; lycée; administrations et services communaux (PAP à 450m du centre-ville)</u>																					
<b>Données structurantes du PAG</b> N° de référence du PAG <u>PAG C014</u> Zone(s) concernée(s) <u>Zone d'habitation 1</u> <u>PAP nouveau quartier</u>		<b>Servitudes découlant d'autres dispositions légales</b> Environnement <input type="checkbox"/> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha <input type="checkbox"/> Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ m Présence de biotope(s) <input type="checkbox"/> Zone de buit <input type="checkbox"/> Voirie nationale (permission de voirie) <input type="checkbox"/> Gestion de l'Eau (zones inondables) <input type="checkbox"/> Sites et Monuments <input type="checkbox"/> Inventaire suppl. <input type="checkbox"/> Monument national <input type="checkbox"/> Zone SEVESO <input type="checkbox"/> Autres <input type="checkbox"/>																			
COS <table border="1"><tr><td>minimum</td><td></td><td>maximum</td></tr><tr><td>-</td><td> </td><td>0.40</td></tr></table> CUS <table border="1"><tr><td>-</td><td> </td><td>0.60</td></tr></table> CSS <table border="1"><tr><td>-</td><td> </td><td>0.60</td></tr></table> DL <table border="1"><tr><td>12</td><td> </td><td>20</td></tr></table> Emplacements de stationnement <table border="1"><tr><td>5</td><td> </td><td>-</td></tr></table>		minimum		maximum	-		0.40	-		0.60	-		0.60	12		20	5		-		
minimum		maximum																			
-		0.40																			
-		0.60																			
-		0.60																			
12		20																			
5		-																			
<b>Terrain</b> Surface brute du terrain <u>0.46 ha</u> Surface nette du terrain <u>0.38 ha</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0.0791 ha</u> Taux de cession <u>17.35 %</u>																			
Surface destinée aux voiries de desserte (publiques et privées) _____ Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) _____ Surface destinée à la circulation non motorisée (publique et ouverte au public) _____ Surface destinée au stationnement public _____ Surface destinée à l'espace vert public _____ Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public _____		_____ <u>0.0032 ha</u> <u>0.70 %</u> _____ <u>0.0351 ha</u> <u>7.70 %</u> _____ <u>0.0321 ha</u> <u>7.04 %</u> _____ <u>0.0069 ha</u> <u>1.51 %</u> _____ <u>0.0018 ha</u> <u>0.39 %</u> _____ <u>ha</u> <u>0 %</u>																			
<b>Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation</b> <u>0.0791 ha</u>																					
<b>Scellement maximal du sol</b> <u>0.2227 ha</u>		Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>10</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>3.767 a.</u>																			
<b>Constructions</b> Surface constructible brute <u>2734 m<sup>2</sup></u> Emprise au sol <u>1506 m<sup>2</sup></u> Nombre de logements <u>5</u> : <u>9</u> Densité de logements / hectare brut <u>10.97</u> : <u>19.75 u./ha</u> Personnes estimées / logement <u>1</u> : <u>2.4</u> Nombre d'habitants <u>5</u> : <u>21.6</u> Surface de vente maximale _____ m <sup>2</sup>		<b>Mixité de logements</b> (en tenant compte du nombre maximum de logements) Nombre de logements de type: <u>minimum</u> <u>5</u> <u>maximum</u> <u>9</u> unifamilial _____ bifamilial _____ collectif (>2 log/bât.) _____ Surf./ nbre de log. à coût modéré _____ Surface brute de bureau maximale _____ m <sup>2</sup>																			
<b>Axe(s) de desserte</b> Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH) Route Nationale _____ vh/j Chemin Repris _____ vh/j Chemin communal <u>Rue Victor Müller-Fromes et nouvelle rue</u>		<b>Emplacements de stationnement</b> publics _____ privés (min.) _____ privés (max.) _____ total (max.) <u>0</u> : <u>6</u> : <u>6</u>																			
<b>Offre de transport collectif dans la localité</b> Proximité arrêt bus le plus proche (distance parcourue) <u>620 m</u>		Proximité gare (distance parcourue) <u>360 m</u>																			
<b>Infrastructures techniques</b> Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>104 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>72 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m <sup>2</sup> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert _____ m <sup>2</sup>																			

## **Projet d'aménagement particulier**

## 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.

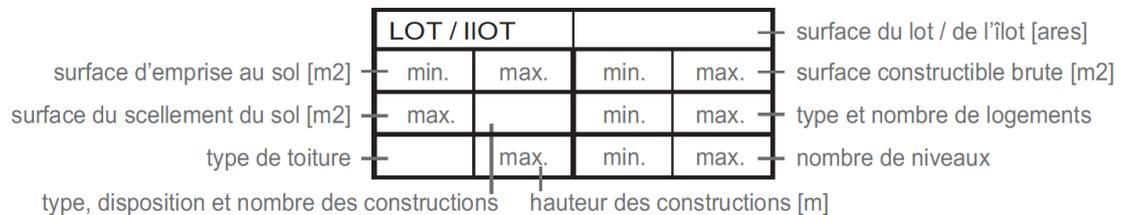
- Les espaces vert publics sont représentés dans la partie graphique par une hachure de couleur vert foncé. Les plantations à y prévoir seront d'essence indigène et devront être exécutées au plus tard après la fin des travaux de viabilisation. Les arbres à haute tige projetés sont représentés dans la 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 m<sup>2</sup> 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.

## Partie graphique

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 :

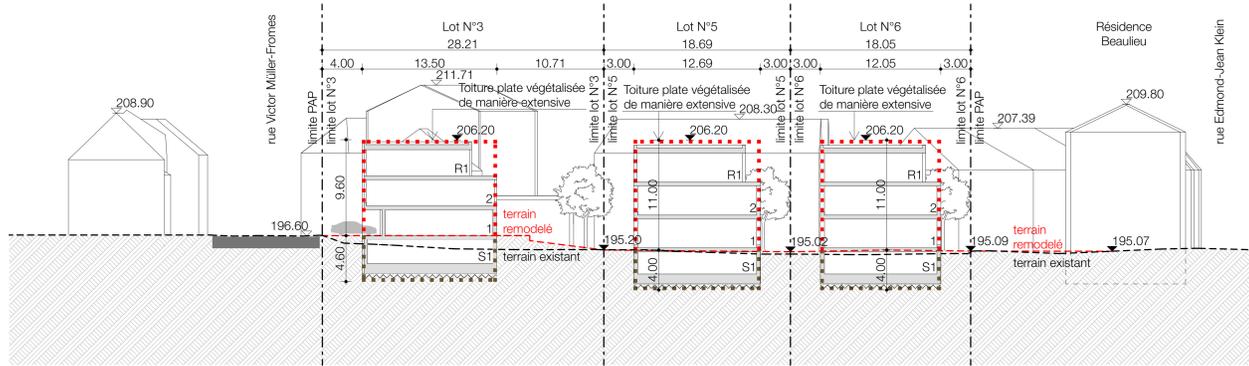
URBA S.à r.l.  
27, rue des Promenades  
L-4774 Pétange  
UP/10955



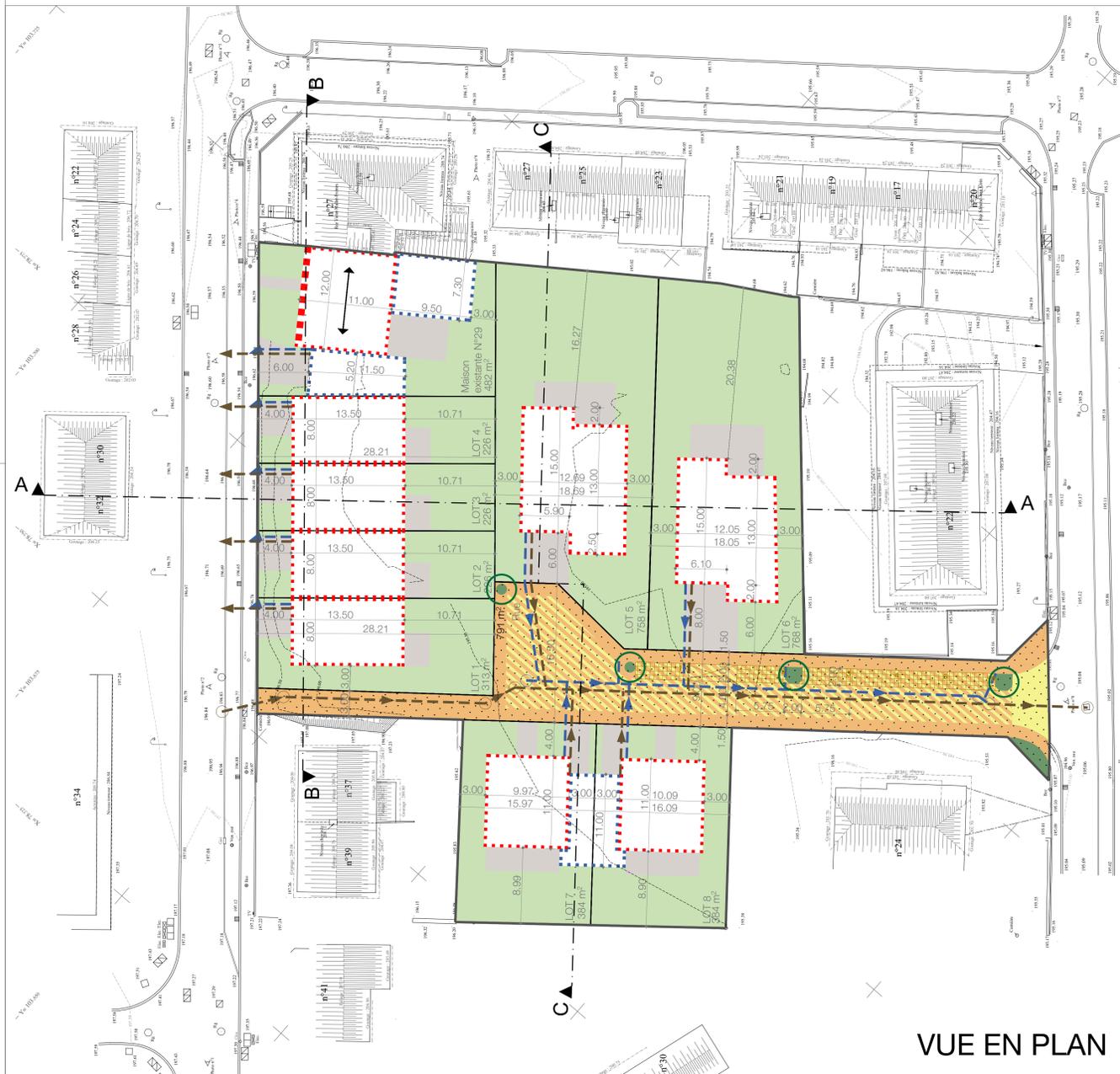
Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ILOT		surface du lot / de l'îlot [ares]	
surface d'emprise au sol [m <sup>2</sup> ]	max. min. max.	max. min. max.	surface constructible brute [m <sup>2</sup> ]
surface du scellement du sol [m <sup>2</sup> ]	max. min. max.	max. min. max.	type et nombre de logements
type des toitures	max. min. max.	max. min. max.	nombre des niveaux
type, disposition et nombre des constructions	hauteur des constructions [m]		

LOT 1	LOT 2	LOT 3	LOT 4	LOT 5	LOT 6	LOT 7	LOT 8	LOT N°29*
3,13 ares	2,26 ares	2,26 ares	2,26 ares	7,56 ares	7,66 ares	3,84 ares	3,84 ares	4,82 ares
- 125 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	- 125 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	- 125 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	- 125 m <sup>2</sup> - 275 m <sup>2</sup>	- 210 m <sup>2</sup> - 360 m <sup>2</sup>	- 210 m <sup>2</sup> - 360 m <sup>2</sup>	- 160 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	- 160 m <sup>2</sup> - 300 m <sup>2</sup>	- 260 m <sup>2</sup> - 312 m <sup>2</sup>
165 m <sup>2</sup> 1-mb - 1-uj	320 m <sup>2</sup> 1-mi - 1-uj	320 m <sup>2</sup> 1-mi - 1-uj	230 m <sup>2</sup> 1-mi - 1-uj	230 m <sup>2</sup> 1-mi - 1-uj	360 m <sup>2</sup> 1-mb - 1-uj			
tp ha-9,60m -   +1R+1S	tp ha-11,20m -   +1R+1S	tp ha-11,20m -   +1R+1S	tp ha-11,00m -   +1R+1S	tp ha-11,00m -   +1R+1S	t3 et tp hf-12,03m -   +1C+1S			



COUPE A-A Lots 3, 5 et 6



VUE EN PLAN

Légende-type du plan d'aménagement particulier

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveau

- I, II, III, .... nombre de niveaux pleins
- +1, 2, ...R nombre d'étages en retrait
- +1, 2, ...C nombre de niveaux sous combles
- +1, 2, ...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

- hc-x hauteur à la corniche de x m
- ha-x hauteur à l'acrotère de x m
- hf-x hauteur au faite de x m

Types, dispositions et nombre des constructions:

- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Type et nombre de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Formes de toiture

- tp toiture plate
- tx (y%-z%) toiture à x versants, degré d'inclinaison
- orientation du faite

Gabarit des immeubles (plan / coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots/ îlots

- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- x% pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- EVp espace vert privé
- EVP espace vert public
- ADJ aire de jeux ouvert au public
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

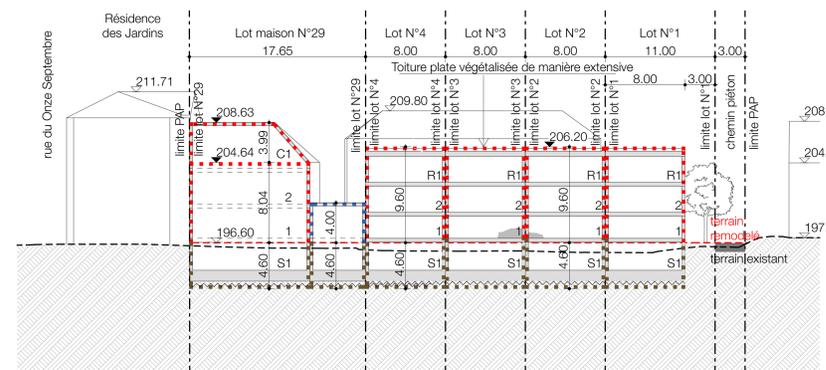
- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

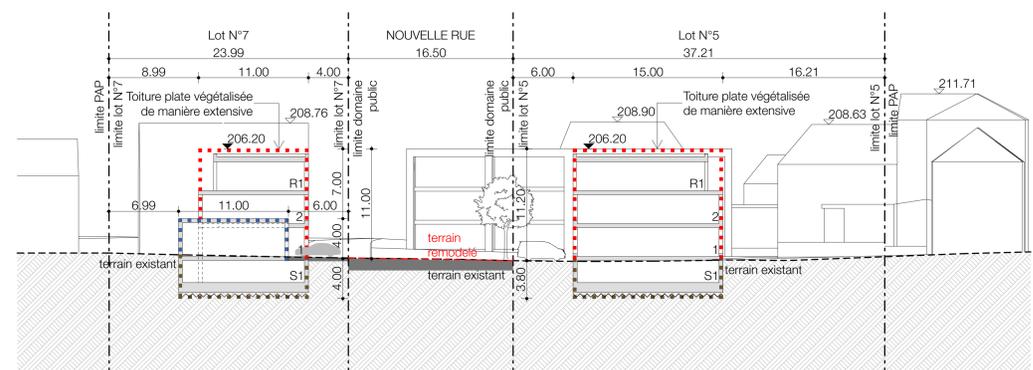
- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales



COUPE B-B Lots 1-4 et N°29



COUPE C-C Lots N°5 et N°7

E		
D		
C		
B		
A	15.12.2018	coures de niveau, nivelé topographique, orientation du fait, parkings publics
INDICE	DATE	DESCRIPTION DES MODIFICATIONS

Maitre d'ouvrage: MAJERUS-PARMENTIER  
 MAJERUS-PARMENTIER  
 Constructions S.a.r.l.  
 25 Z.A.E.R. Op. der Héi  
 L-9809 Hosingen

Projet: PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
 "Rue Victor Müller-Fromes" à DIEKIRCH

URBA URBANISTES

URBA S.A.R.L. BUREAU D'ÉTUDES EN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET URBANISME  
 27 RUE COURMAYEURS  
 L-4714 PÉTRANGE  
 B.P. 301 - 1000 STRASBOURG  
 TÉL. : +33(0) 38 50 50 41  
 EMAIL: MAIL@URBALU.COM  
 WWW.URBALU.COM

Personne de contact: **Joël Frisoni**  
 Tél. : +33(0) 38 50 51 34  
 Mail: joel@urbalu.com

Les plans et visualisations sont soumis à la responsabilité de l'URBA URBANISTES S.A.R.L. et de son représentant légal. Chaque nouvelle utilisation des plans précités, sans autorisation écrite de l'URBA URBANISTES S.A.R.L., est formellement interdite. Le non-respect de ce rôle engage la responsabilité de l'utilisateur.

Signature maître d'ouvrage: \_\_\_\_\_  
 Date: \_\_\_\_\_

Signature bureau d'urbanistes: \_\_\_\_\_  
 Date: \_\_\_\_\_

Dressé: JF  
 Vérifié: \_\_\_\_\_  
 Date: 21.09.2018  
 Echelles: 1:250  
 Plan N°: U012-PAP-02.5A  
 A

## **Annexes**

**CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)****Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire**

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- mission complète (conception et direction des travaux)  
 mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société  
**URBA SARL**

ayant son siège social à **PETANGE 27, RUE DES PROMENADES**  
 est inscrite au tableau **des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.**  
 sous le numéro **UP/10955**

Le droit de signature appartient à

**JOEL FRISONI UA/1280 né(e) le 11/10/1973**Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets,  
d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.Luxembourg, le **05/10/2018**
**Pierre HURT**  
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **DIEKIRCH**
- objet: **PAP 'RUE VICTOR MÜLLER-FROMES'**
- localité: **DIEKIRCH** • rue: **29, Rue Victor Müller-Fromes**
- n° de cadastre: **945/7579; 945/7580; 945/7581; 945/7584; 945/7585; 945/7587**
- maître de l'ouvrage: **Majerus-Parmentier constructions sàrl, Hosingen**

Certifié conforme le

**5/10/2018**

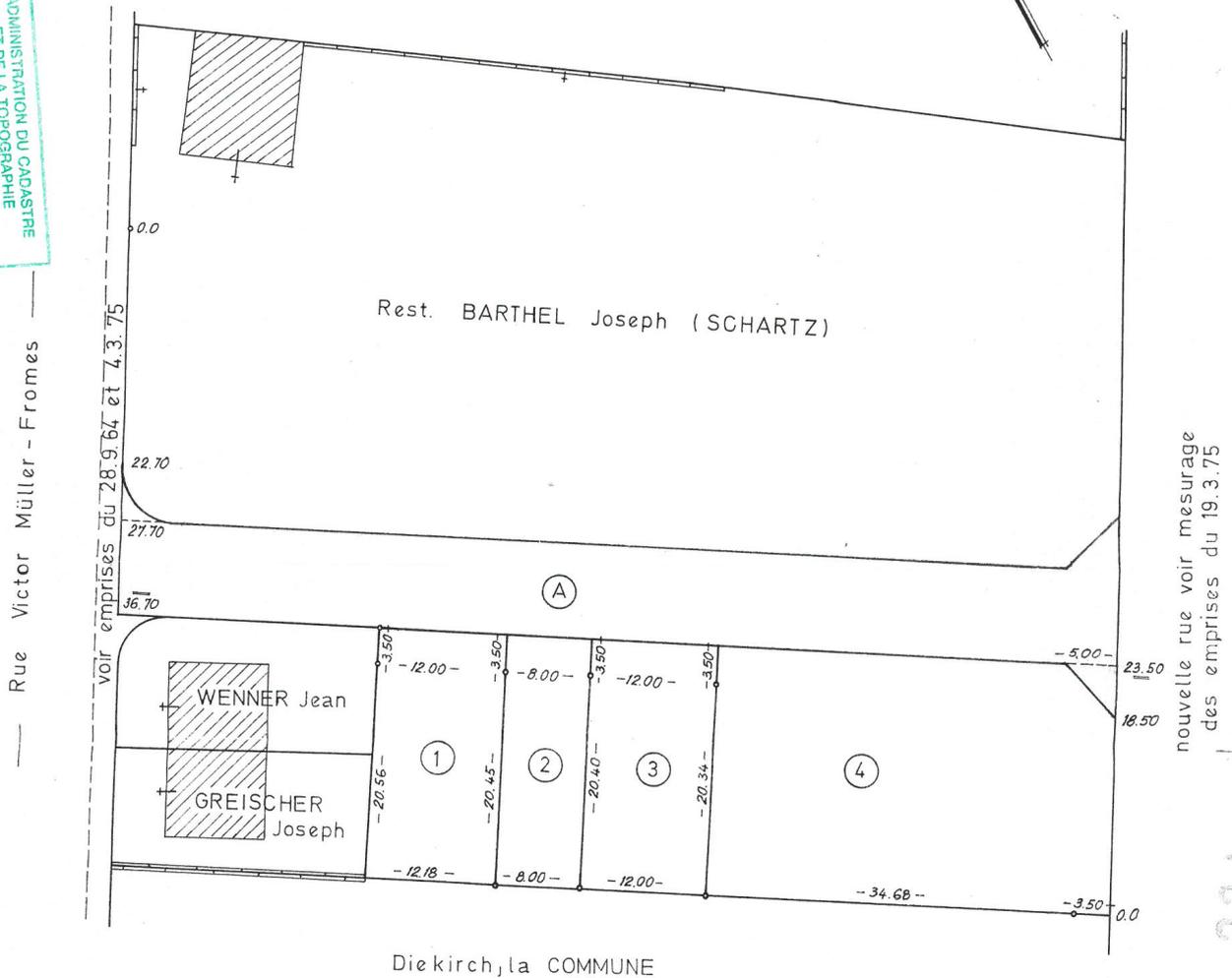
par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom: **FRISONI JOEL****Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.**

COMMUNE ET SECTION -A- DE DIEKIRCH

ECHELLE: 1 / 500

LIEU-DIT: „rue Victor Müller Fromes“



Die kirch, la COMMUNE

LEGENDE.

- Lot (1) - place - contenance 02a 90ca - ptie du no. cad. 945/7127
- Lot (2) - place - contenance 01a 91ca - ptie du no. cad. 945/7127
- Lot (3) - place - contenance 02a 86ca - ptie du no. cad. 945/7127
- Lot (4) - place - contenance 08a 85ca - ptie du no. cad. 945/7127
- Lot (A) - nouvelle rue - contenance 08a 77ca - ptie du no. cad. 945/7127

La parcelle 945/7127 figure au cadastre au nom de B A R T H E L Joseph (SCHARTZ)

DIEKIRCH, le 09 août 1976

L'Ingénieur-Géomètre du Cadastre

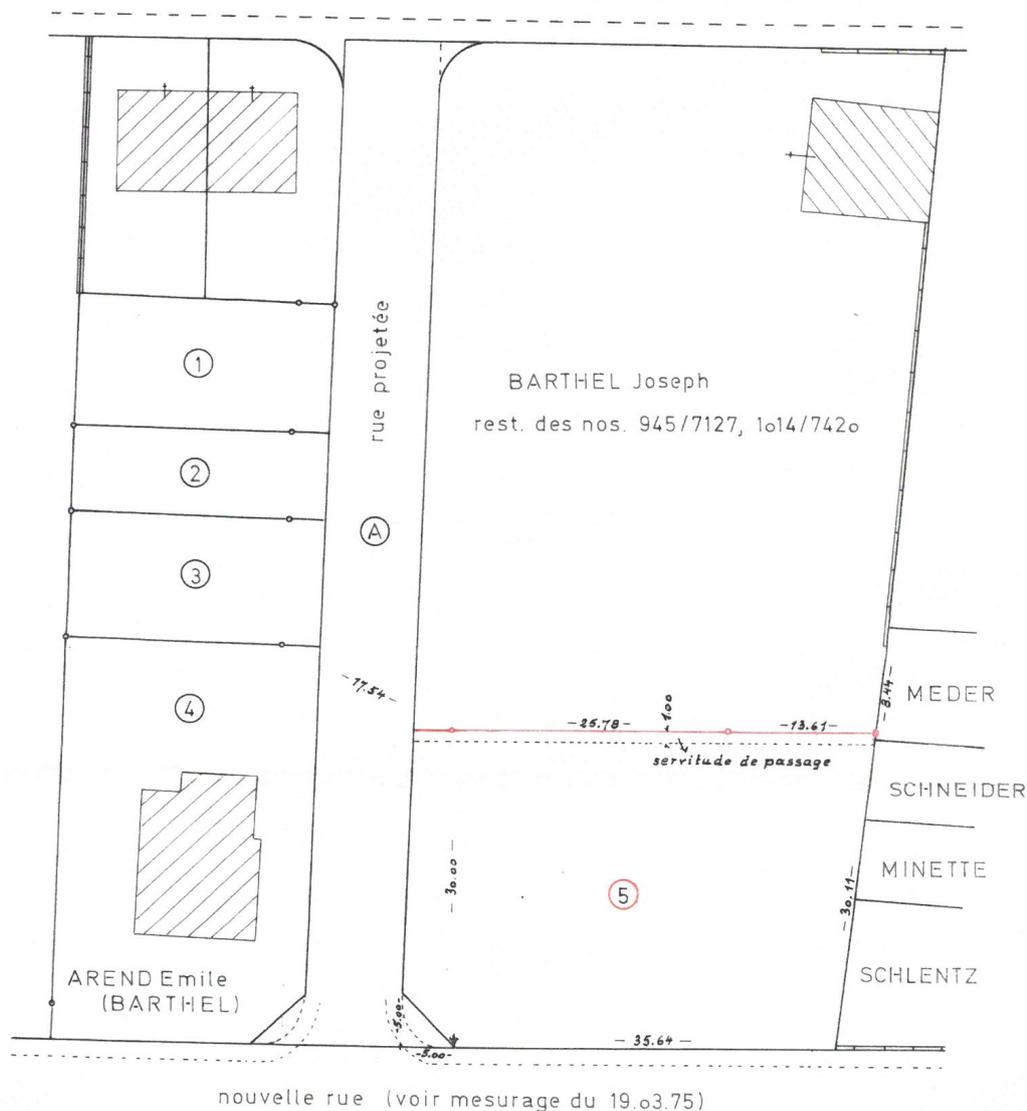
*Heinig*

221

Commune et Section -A- de DIEKIRCH

Lieudit : RUE MULLER-FROMES

Echelle : 1/500



Légende :

Lots (A),(1),(2),(3),(4) : voir plan Koenig du 09.08.76.  
 Le lot (5), place d'une contenance de 12<sup>a</sup> 40<sup>ca</sup>, fait partie des nos.  
 945/7127, 1011/3423, 1014/7420 figurant au Cadastre au nom de  
 BARTHEL Joseph (SCHARTZ).

voir également plan Rodesch du 10.01.77.

Diekirch, le 19 novembre 1976  
 l'ingénieur-inspecteur du Cadastre

*M Rodesch*

(RODESCH)

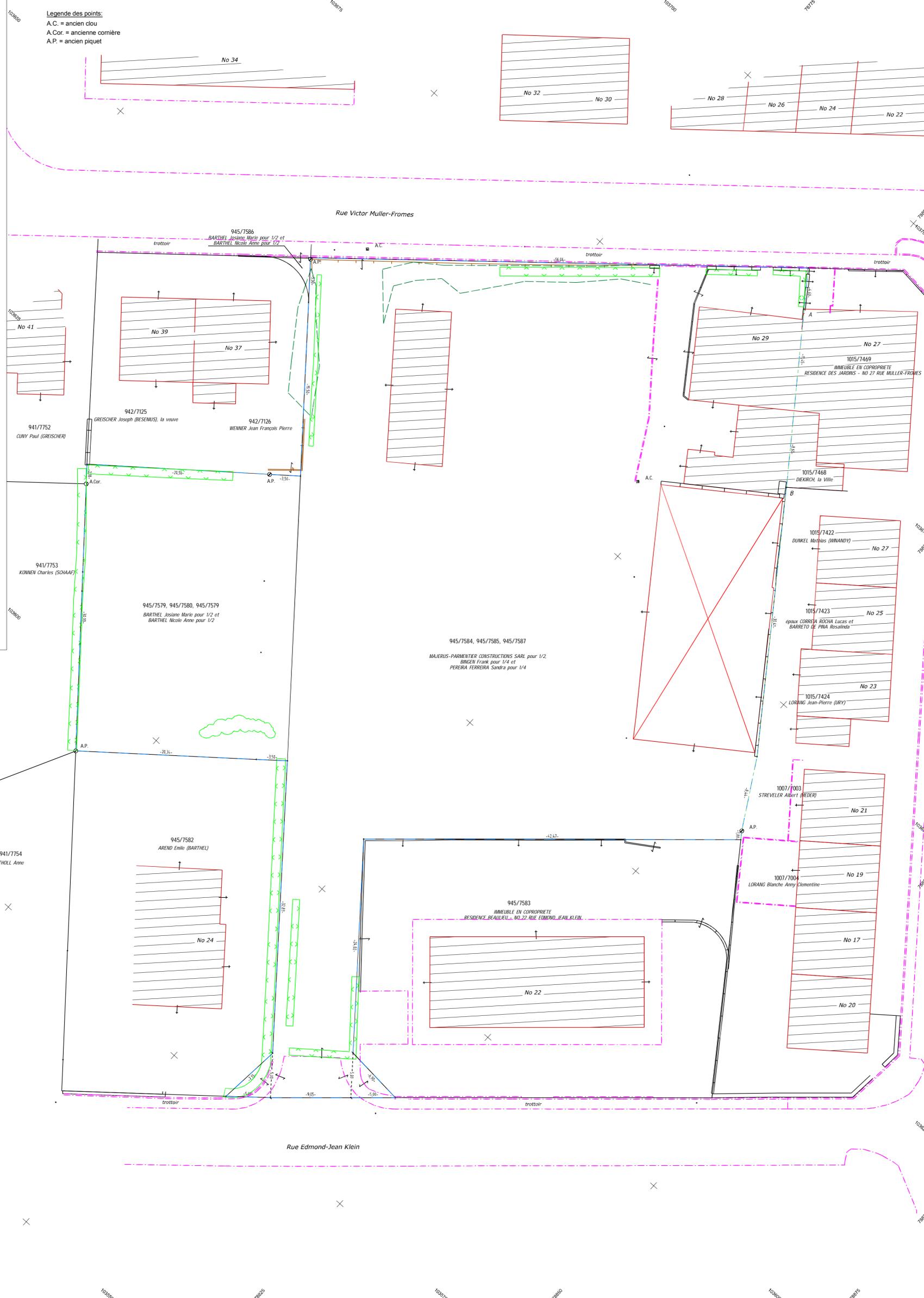
# Plan de délimitation du PAP et Plan de Situation

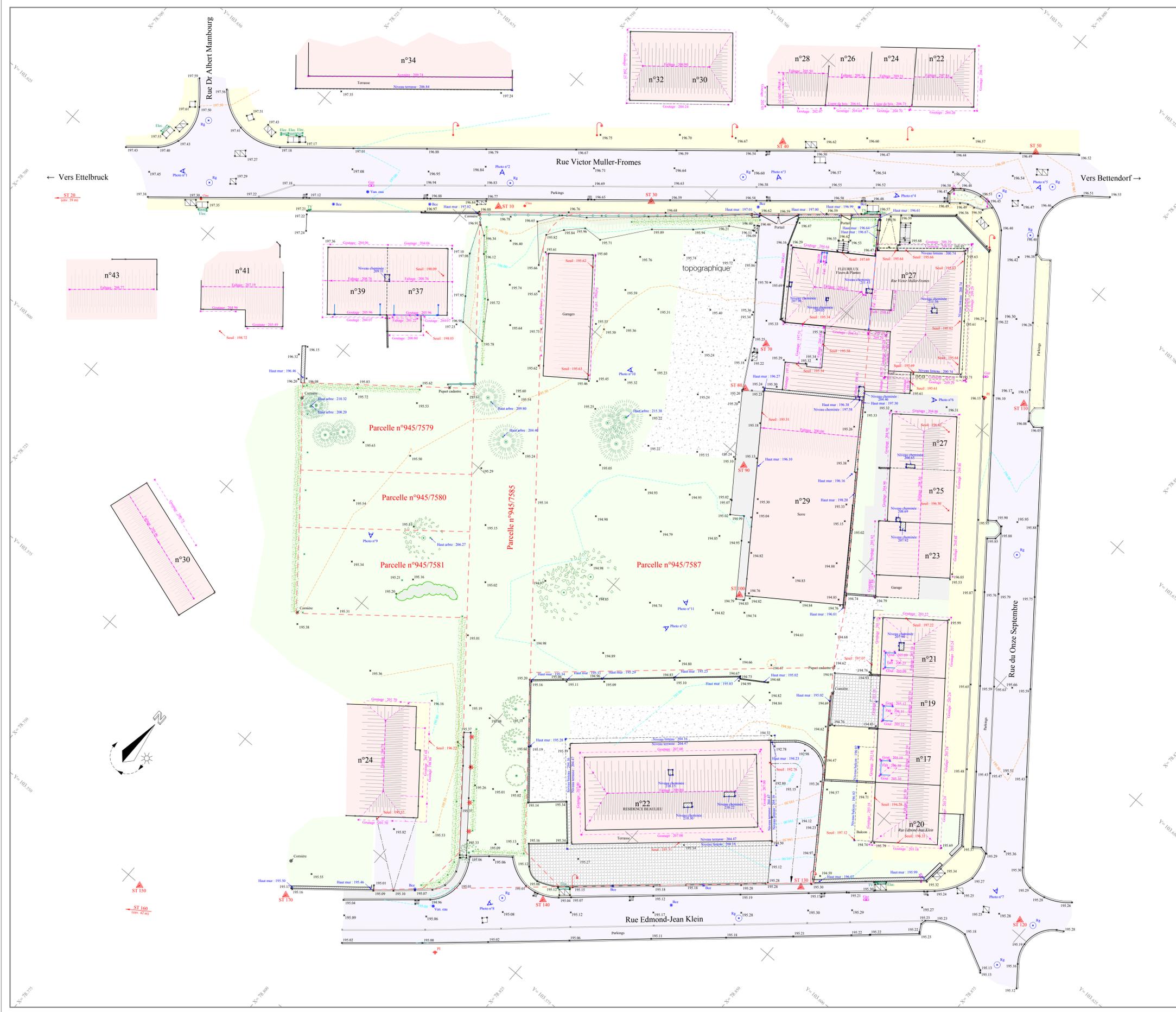
de la parcelle 945/7579 - place -  
contenance de 02a 90ca -  
de la parcelle 945/7580 - place -  
contenance de 01a 91ca -  
de la parcelle 945/7581 - place -  
contenance de 02a 86ca -  
figurant toutes au Cadastre au nom de  
BARTHEL Josiane Marie pour 1/2 et  
BARTHEL Nicole Anne pour 1/2  
et  
de la parcelle 945/7584 - place -  
contenance de 43ca -  
de la parcelle 945/7585 - place -  
contenance de 08a 77ca -  
de la parcelle 945/7584 - jardin, place (occupée), bâtiment à habitation -  
contenance de 28a 17ca -  
figurant toutes au Cadastre au nom de  
MAJERUS-PARMENTIER CONSTRUCTIONS SARL pour 1/2,  
BINGEN Frank pour 1/4 et  
PEREIRA FERREIRA Sandra pour 1/4

### REMARQUE(S):

- Les limites n'étant pas abornées contradictoirement ne peuvent être garanties.
  - La limite de propriété A-B est définie par un pignon ou des pignons qu'il convient de contrôler en cas de démolition ou de transformation.
  - Les limites figurant en vert sur ce plan sont provisoires et non-garanties. Elles seront définies lors du rendez-vous sur le terrain pour le rétablissement des limites en présence des propriétaires voisins.
- périmètre PAP  
superficie réelle calculée : 45a 58ca

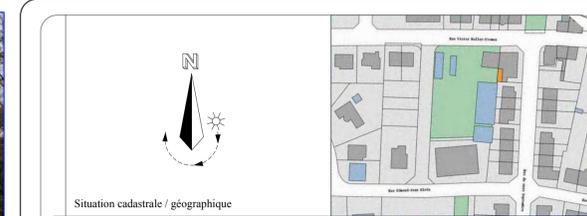
Legende des points:  
A.C. = ancien clou  
A.Cor. = ancienne cornière  
A.P. = ancien piquet





**Nota**  
Les limites cadastrales sont intégrées suivant les plans des mesurages n°551 et 555, elle figurent à titre indicatif. Seul le Service du Cadastre est habilité à déterminer les limites réelles.

LISTE DES COORDONNEES		Nature		
10	78753.342	101654.425	196.855	Station
20	78678.095	101590.592	198.087	Station
30	78709.076	101668.945	196.664	Station
40	78777.565	101687.270	196.634	Station
50	78805.341	101709.290	196.558	Station
60	78794.231	101664.568	195.264	Station
70	78796.103	101667.774	195.212	Station
80	78802.929	101649.503	195.097	Station
90	78814.293	101635.428	194.841	Station
100	78827.002	101681.639	194.147	Station
120	78873.654	101626.706	195.274	Station
130	78847.436	101610.164	195.284	Station
140	78821.240	101585.239	195.078	Station
150	78777.183	101549.866	195.412	Station
160	78745.547	101523.136	195.823	Station
170	78763.557	101562.216	195.173	Station



Situation cadastrale / géographique  
**LOCALISATION / SITUATION :**  
**GRAND-DUCHE DE LUXEMBOURG**  
Commune de Diekirch  
Rue Victor Muller-Fromes, Rue du onze Septembre, Rue Edmond-Jean Klein à Diekirch  
**Réf. CADASTRALES / PROPRIETAIRES :**  
Diekirch / Section A de Diekirch  
Lieu-dit : "Rue Victor Muller-Fromes"  
Parcelles n° : 945/7579, 945/7580, 945/7581, 945/7585 et 945/7587

**OBJET :**  
**Plan de situation existante - PAP**

Indice	Date	Modifications	Géo. Des. Vér. Signatures C.D. G.G. M.C.

Echelle : 1/250      Date : 18/01/2018      Plan N° : Btmex 18-026      Indice :  

Système planimétrique :  National       Indépendant      Système altimétrique :  National       Indépendant

**Bureau TMEX S.A.**  
Topographie, Métres et Expertises  
307, Rue Woivier / L-4687 Differdange  
Tel : 00 352 26 53 20 99 / Fax : 00 352 26 17 56 53  
E-Mail : bmes@pt.lu / Site Web : www.btmex.lu