

PAP NQ CITÉ MILITAIRE

Rapport Justificatif



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 :

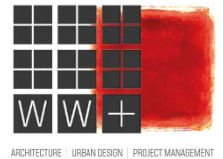
MAITRE D'OUVRAGE

S.N.H.B.M.
2B, rue Kalchesbruck
L – 1852 Luxembourg
T +352 44 82 92-1
M info@snhbm.lu



REALISATION DU DOSSIER PAP

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.	Introduction	5
B.	Description du site de planification	6
B.1	Localisation du site	6
B.2	Documents photographiques	7
B.3	Situation parcellaire	10
B.4	Topographie, végétation	10
C.	Cadre Légal	12
C.1	Partie graphique du PAG – Modification Ponctuelle	12
C.2	Partie écrite du PAG	13
C.3	Schéma directeur	15
D.	Descriptif du concept urbanistique	16
D.1	Aménagements du domaine public	16
D.1.1	Voiries	16
D.1.2	Transports en commun	18
D.1.3	Places et mobilité douce	18
D.1.4	Espaces Verts	20
D.1.5	Equipements	20
D.1.6	Infrastructures relatives à la gestion de l'eau	21
D.1.7	Zones inondables	21
D.1.8	Cession des terrains à la commune	22
D.2	Aménagements du domaine privé	23
D.2.1	Délimitation des lots	23
D.2.2	Servitudes	23
D.2.3	Bâti et densité	24
D.2.4	Fonctions et nombre de logements	27
D.2.5	Concept de stationnement	29
D.2.6	Aménagements des espaces extérieurs	29
D.3	Illustrations	31
D.3.1	Représentation du volume maximal constructible	31
D.3.2	Perspectives d'ambiance	31
E.	Annexes	33
E.1	Fiche annexe I : Tableau récapitulatif	
E.2	Fiche annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « Nouveau quartier »	
E.3	Manuel paysager « <i>Plan d'Aménagement Particulier « Cité Militaire » in Diekirch Freiraumkonzept</i> »	
E.4	Plan vert	
E.5	Plan des canalisations „ <i>Entwässerungskonzept</i> “	
E.6	Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau	
E.7	Accord de principe des Ponts et Chaussées	
E.8	Dossier avis CNRA	
E.9	Dossier d'étude et de compensation des biotopes « <i>Landschaftspflegerisches Fachutachten zum Baum-, Gehölz- und Biotopbestand; Bilanz zur Kompensation</i> »	
E.10	Compte rendu de la réunion avec les pompiers	

A. INTRODUCTION

Le plan d'aménagement général de la Ville de Diekirch a été approuvé en octobre 2016. Dans ce nouveau plan, la ville a décidé de classer l'ancienne zone militaire en Zone Mixte Urbaine (ZMU), superposée d'une zone PAP NQ afin de conduire à :

- o 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 ;
- o une augmentation de l'offre commerciale et de services de proximité en relation directe avec le centre de Diekirch ;
- o 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.

La Société Nationale des Habitations à Bon Marché mandatée par le Ministère du Logement, a confié l'élaboration de ce PAP NQ aux bureaux WW+, MDL et BEST.

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

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

B. DESCRIPTION DU SITE DE PLANIFICATION

B.1 Localisation du site

Le PAP « Cité Militaire » s'implante à Diekirch, ville du Nord du Luxembourg qui est le chef-lieu de la commune et du canton homonymes.

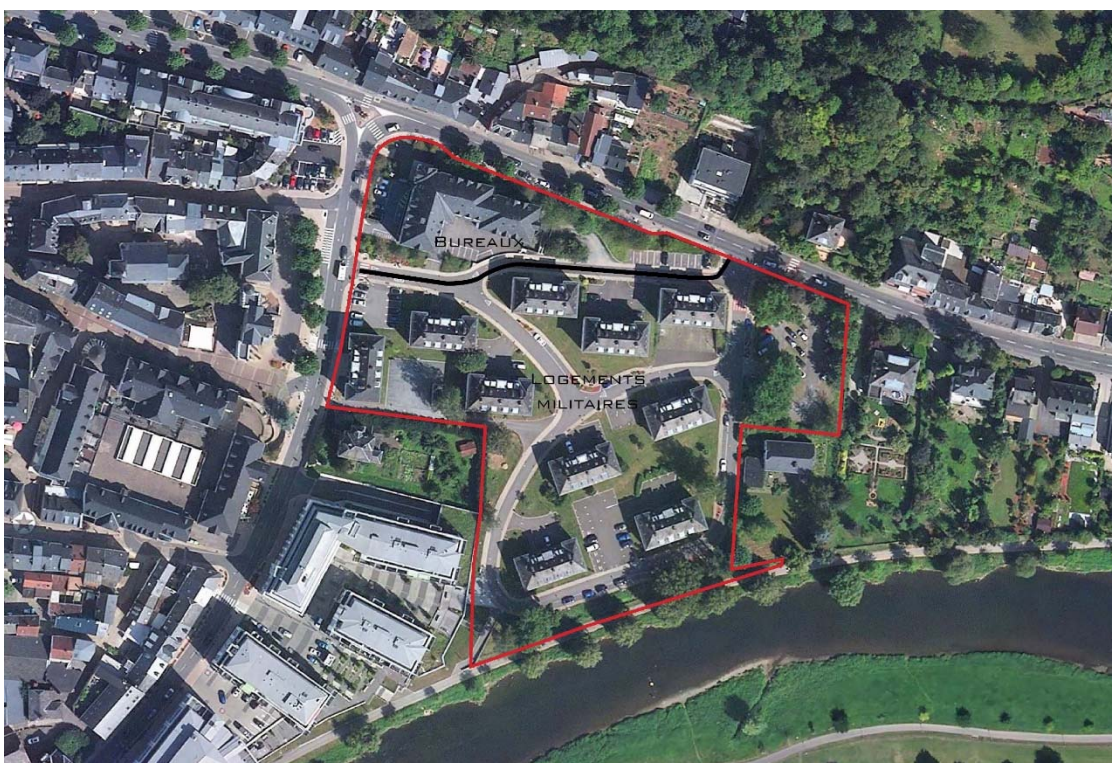
Le terrain actuel est déjà viabilisé, il est occupé par des constructions à destination de logements pour l'armée luxembourgeoise. En plus du logement, la zone d'étude compte divers services administratifs localisés au sein du bâtiment sis à l'angle des rues Clairefontaine et Alexis Heck. Il s'agit de l'A.D.E.M. (Agence pour le Développement de l'Emploi), l'Administration des Douanes et Accises, l'Administration des contributions directes et de l'Administration du cadastre et de la topographie.



Source : Localisation du PAP dans le Luxembourg, WW+, 06.2018



Source : Localisation du PAP dans la commune, WW+, 06.2018



Source : Vue du ciel du PAP, www.geoportail.lu, 07.2018

B.2 Documents photographiques



Vue vers la cité militaire depuis l'accès rue Clairefontaine



Logement



Voirie zone 30 km/h



Services administratifs vus depuis l'intérieur de la cité



Parking commun



Logements et parking



Logement



Logement



Aire de jeux



Transformateur



Connexion piétonne vers rue Alexis Heck



Connexion vers promenade le long de la Sûre



Voirie 30km/h



Parking à l'est du site



Voirie en direction de la promenade de la Sûre



Logement



Voirie longeant la Sûre



Logement



Parking à l'entrée de la cité



Berges de la Sûre, camping sur l'autre rive



Berges de la Sûre



Sûre

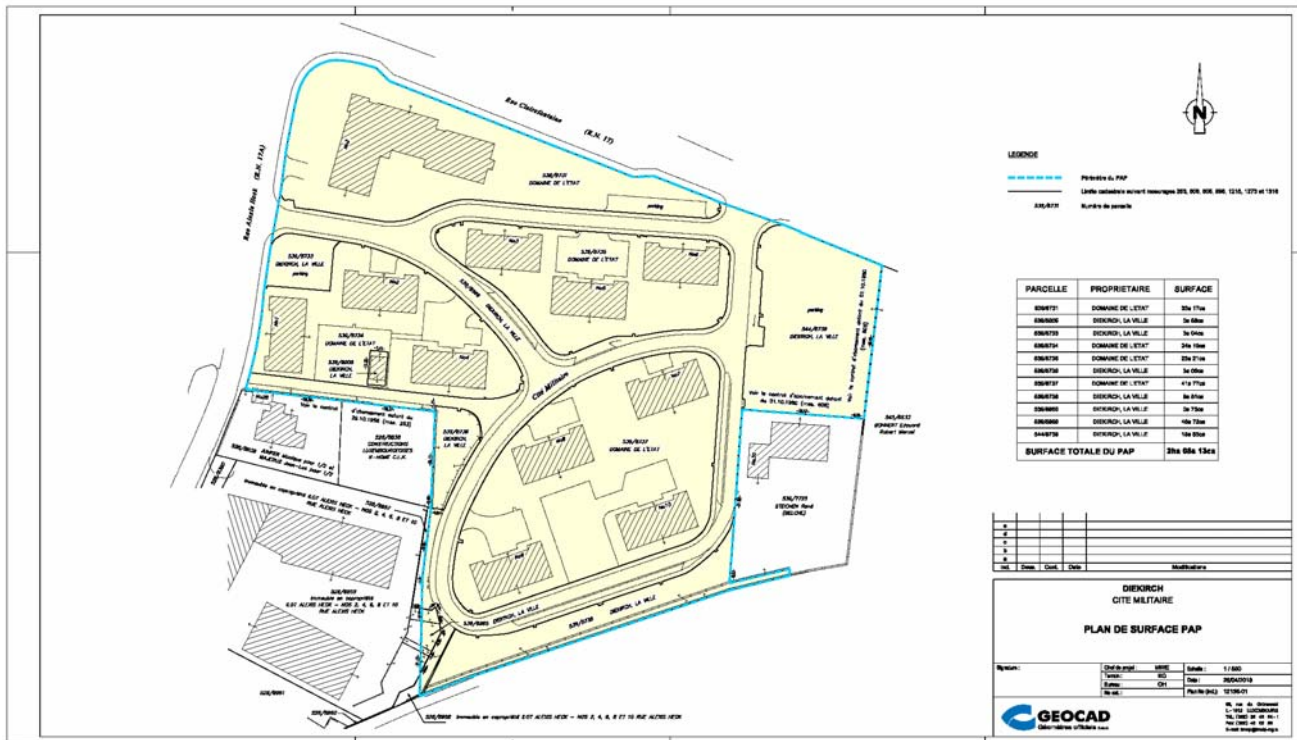
B.3 Situation parcellaire

Le terrain du PAP porte sur les parcelles cadastrales suivantes :

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

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, réalisé par le bureau GEOCAD, géomètre officiel agréé du secteur privé.



Source : Plan de surface du PAP, Geocad, 26.04.2018

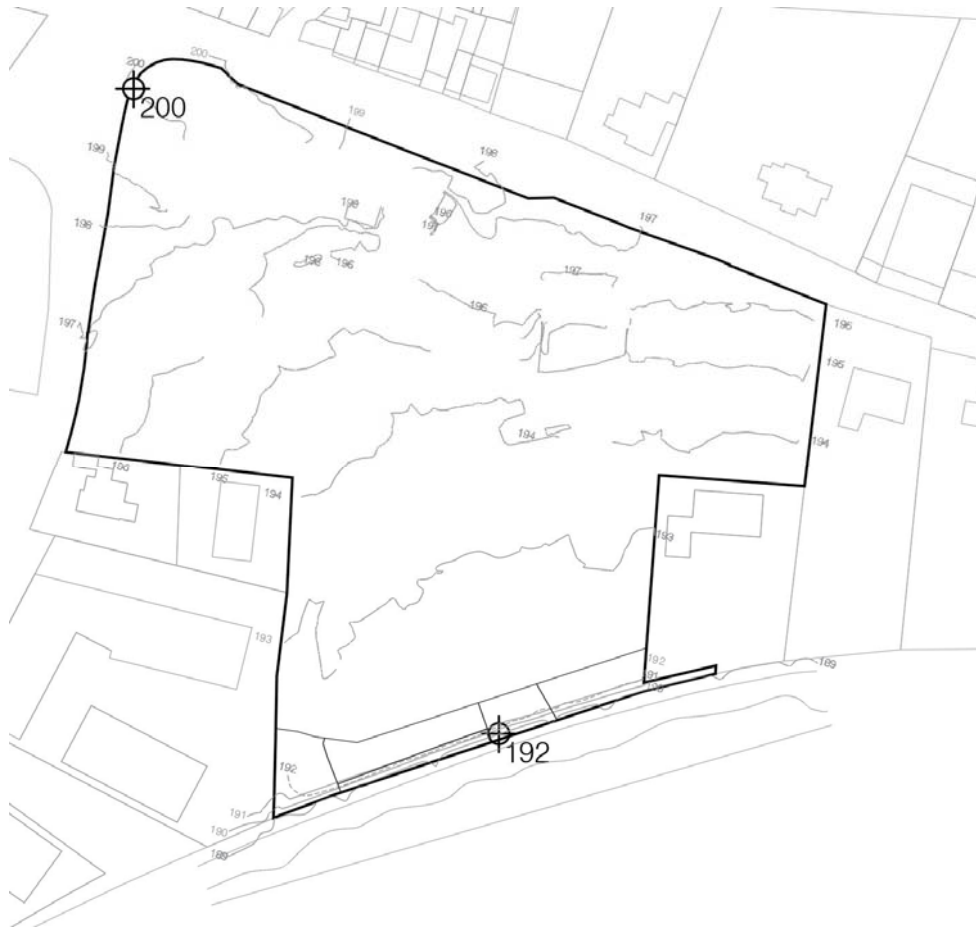
B.4 Topographie, végétation

- **Topographie existante**

Le levé topographique a été réalisé par le bureau H&H s.a. Le terrain présente une légère pente en direction de la Sûre, elle est définie par une différence de +/- 8 mètres entre le niveau le plus haut (+200.00) au croisement des rues Clairefontaine (N17) et Alexis Heck (N17A) ; et le niveau le plus bas (+192.00) marqué par les berges. L'ensemble de ces données est visible sur le schéma ci-après.

- **Végétation existante**

La végétation caractéristique présente sur le site a été répertoriée par M. Hagen Roßmann en collaboration avec le bureau MDL. Les caractéristiques des biotopes, leur positionnement, et le bilan des compensations sont détaillés dans le document « *Landschaftpflegerisches Fachgutachten zum Baum-, Gehölz und Biotopbestand ; Bilanz zur Kompensation* » réalisé par M. Hagen Roßmann.



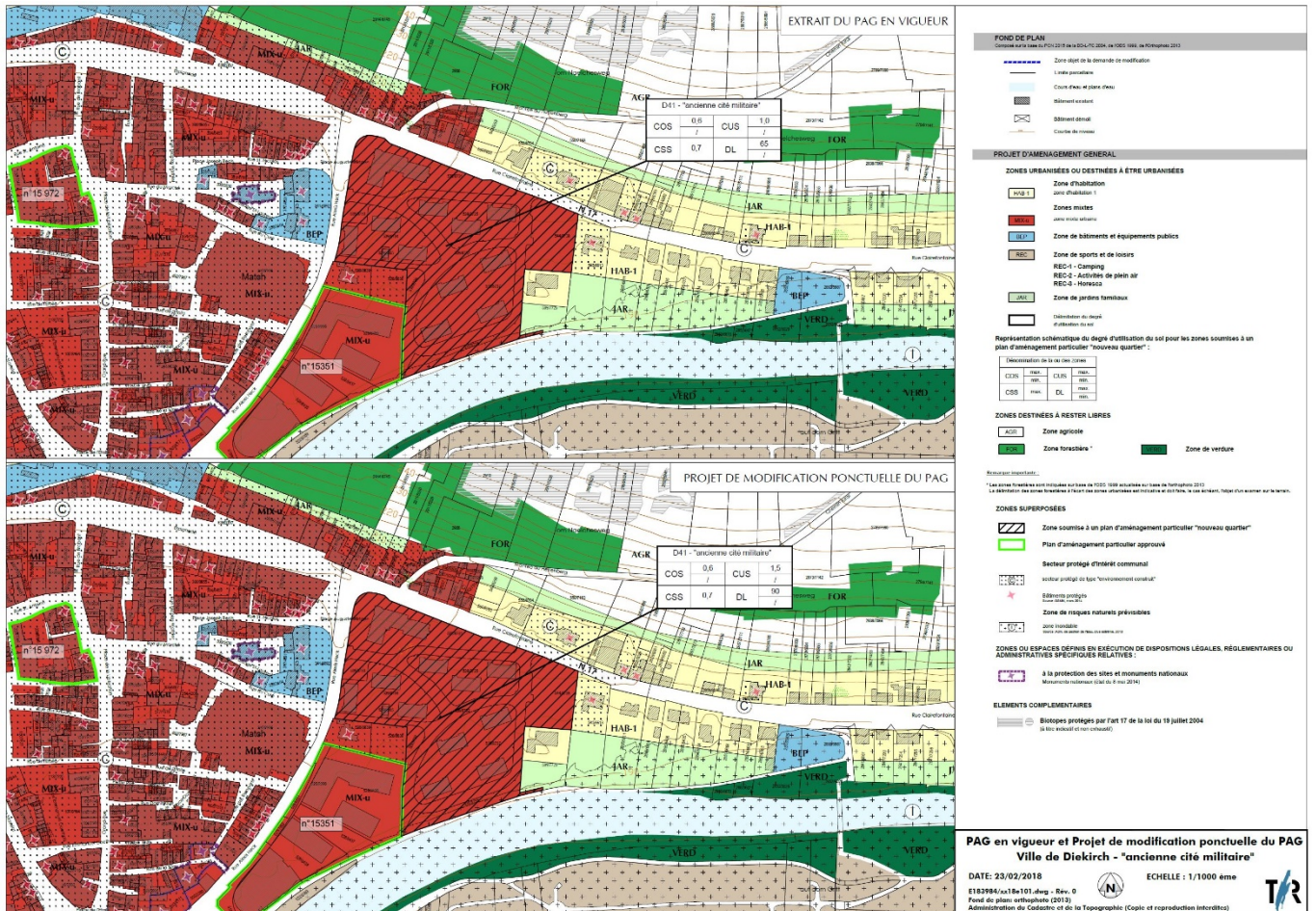
Source : Topographie existante, WW+, 07.2018



Source : „Darstellung der Flächennutzung und der Biotoptypen im Plangebiet“, M. Hagen Roßmann, 04.2018

C. CADRE LEGAL

C.1 Partie graphique du PAG – Modification Ponctuelle



Source : Extrait de la Partie Graphique de la Modification Ponctuelle du PAG, TR-Engineering, version du 23.02.2018

C.2 Partie écrite du PAG

I. ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

I.1. MODE D'UTILISATION DES ZONES URBANISÉES OU DESTINÉES À ÊTRE URBANISÉES

ART. 4 ZONE MIXTE

On distingue une seule catégorie :

- **Zone mixte urbaine**

4.1 Zone mixte urbaine (MIX-u)

La zone mixte urbaine couvre les parties de la ville à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir, dans des proportions qui varient en fonction de sa localisation et de sa vocation, des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits à boissons, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Pour tout plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» exécutant une « zone mixte urbaine » :

- a) la part minimale de la surface construite brute à réserver au logement ne pourra être inférieure à 50%.

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 MAXIMAS 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.

ART. 16 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT**16.1 Définition du nombre minimum d'emplacements de stationnement**

En cas de construction nouvelle, de reconstruction, de transformation augmentant la surface exploitable de plus de 25 m², ou de changement d'affectation ou de destination, 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 immeubles plurifamiliaux, 2 emplacements maximum par logement et 1 emplacement supplémentaire pour visiteurs, par tranche de 200 m² de surface habitable ;
- c) pour les bureaux, administration, commerces, cafés et restaurants, 1 emplacement minimum par tranche de 75 m² de surface exploitable ;
- d) 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 ;
- e) pour les établissements industriels et artisanaux, 1 emplacement minimum par tranche de 100 m² de surface exploitable ;
- f) pour les stations-service et les garages de réparation, 1 emplacement minimum par tranche de 50 m² de surface exploitable, avec un minimum de 3 places par établissement ;
- g) pour les grands ensembles commerciaux, 1 emplacement minimum par 25m² de surface de vente ;

- h) 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 ayant 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.

Les présentes prescriptions ne sont pas d'application dans le périmètre de la vieille ville tel que défini dans le PAP quartier existant « vieille ville ».

III. ZONES SUPERPOSÉES**ART. 22 CATÉGORIES**

Les zones superposées comprennent :

- les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- les zones délimitant les plans d'aménagement particulier approuvés ;
- les zones d'aménagement différé ;
- les zones de servitude urbanisation.

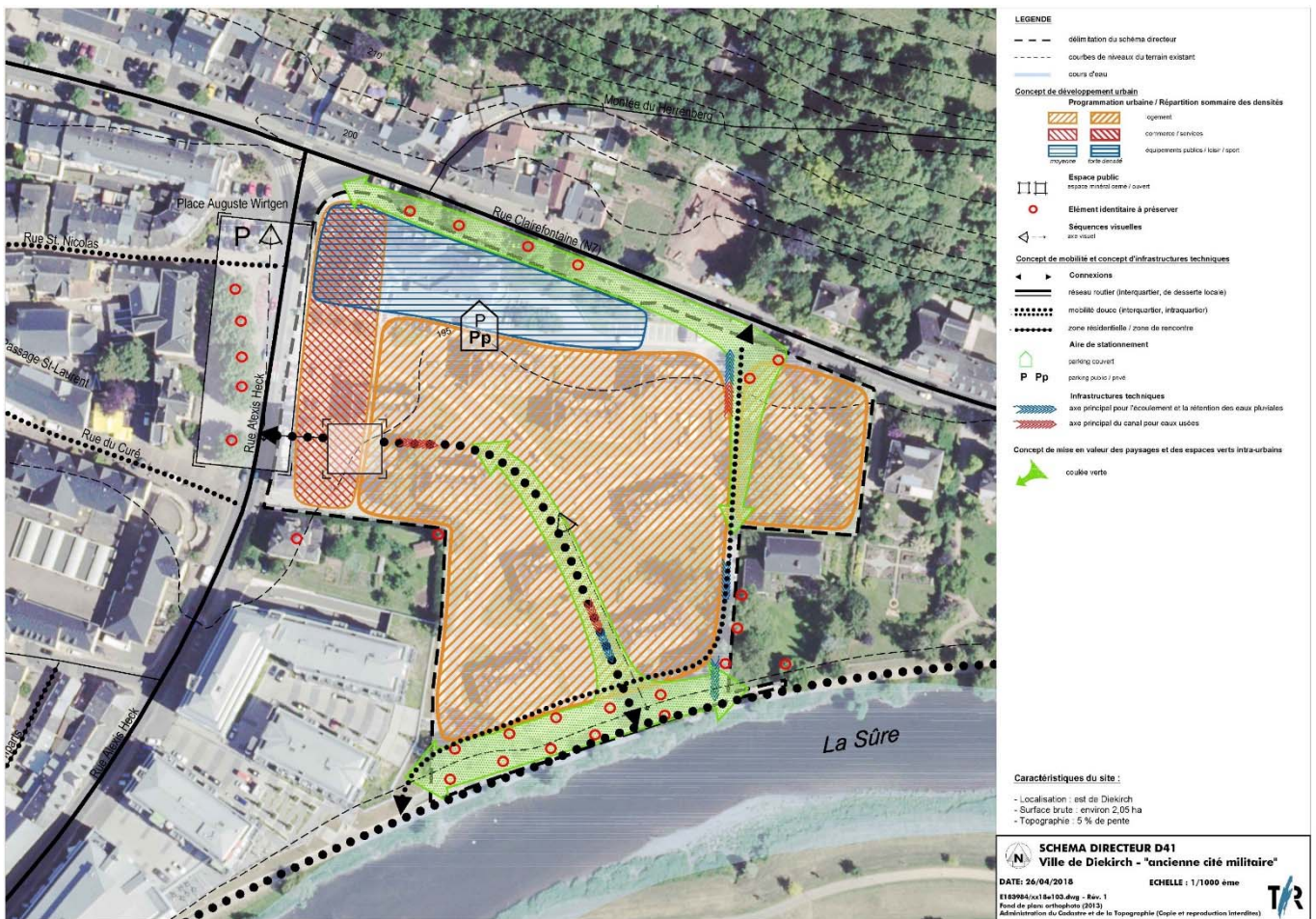
ART. 23 ZONES DÉLIMITANT LES FONDS SOUMIS À L'ÉLABORATION D'UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur couvrant les fonds concernés.

Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

C.3 Schéma directeur

Le PAP suit les intentions du Schéma Directeur D41 « Ancienne cité militaire », réalisé par le bureau TR-ENGINEERING.



Source : Schéma Directeur, TR-Engineering, 26.04.2018

D. DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

D.1 Aménagements du domaine public

D.1.1 Voiries

- **Accès au PAP**

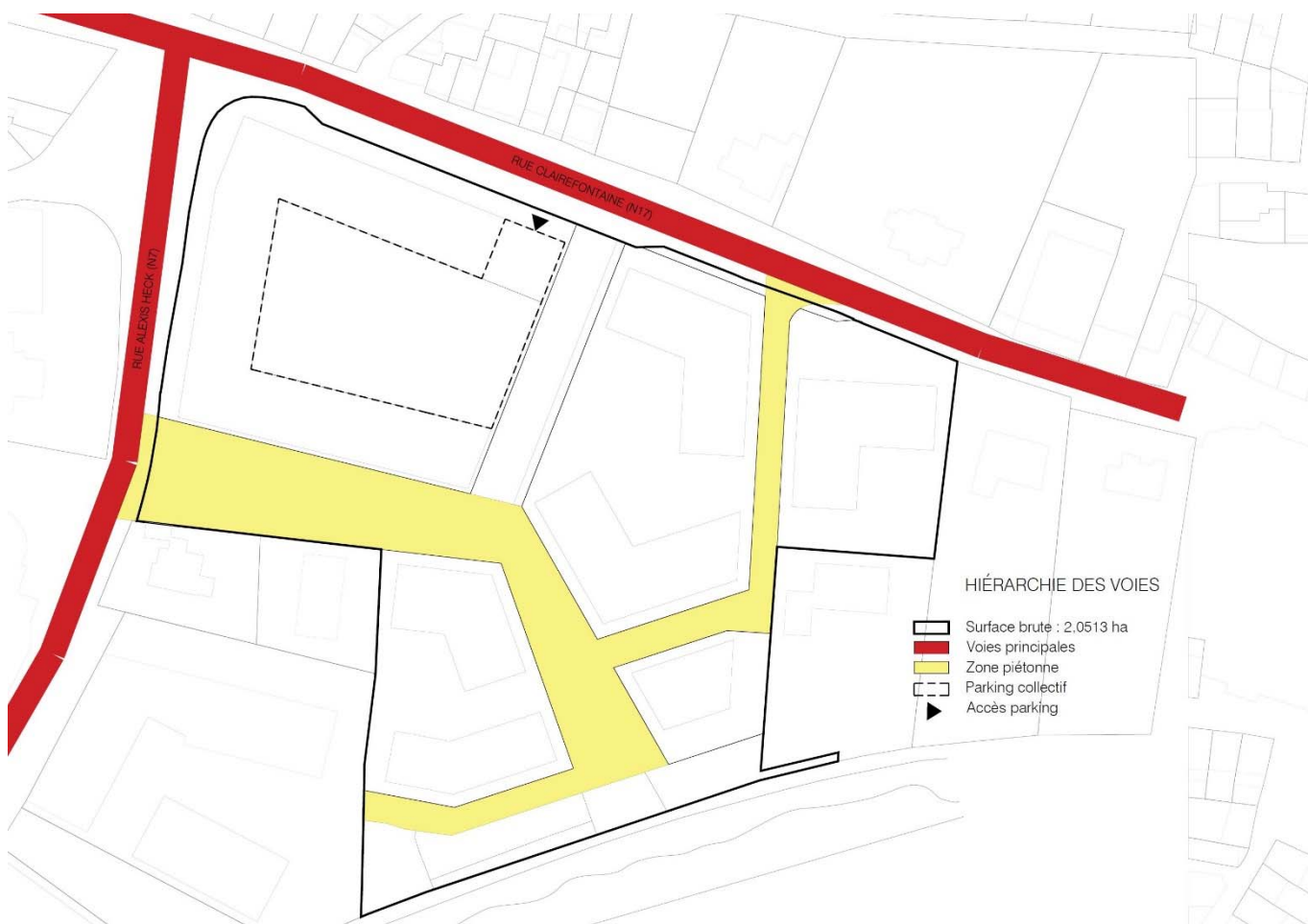
Les accès principaux vers le PAP se font par les voiries existantes au niveau de la N7 « rue Clairefontaine » au Nord et par la N17A « rue Alexis Heck » à l'Ouest.

Ces accès font l'objet d'une demande de permission de voirie auprès de l'Administration des Ponts et Chaussées.

- **Type de voiries**

On distingue deux types de voiries dans l'ensemble du PAP :

- les voiries existantes représentées en rouge sur le pictogramme suivant, sont des Routes Nationales et permettent l'accès au PAP. La rue Alexis Heck est à sens unique (sens sud/nord) alors que la rue Clairefontaine est bidirectionnelle.
- les voiries projetées sont dédiées à une zone piétonne (représentées en jaune sur le schéma suivant), de largeur variable. Le traitement homogène de la voirie (un même revêtement de type pavé), l'absence de trottoir ainsi que l'aménagement urbain de l'espace public doivent permettre d'identifier clairement cet espace minéral majoritairement piéton.



Source : Hiérarchie des voies, WW+, 07.2018

- **Approche restrictive de la mobilité**

Le trafic est limité à l'intérieur du PAP, les véhicules, vélos et piétons se partagent la voie. Elle est prévue comme un véritable lieu de rencontres. L'ensemble des voiries est occupé par une zone piétonne, la vitesse y est limitée à 20km/h. Cette approche volontairement restrictive a été conçue de manière à limiter le trafic automobile et offrir un quartier piéton sécurisé favorisant les échanges entre les usagers.

Des bornes escamotables sont présentes aux extrémités de ces rues, elles permettent de bloquer la circulation tout en garantissant l'accès, par un système de télécommandes :

- aux véhicules spéciaux (pompiers, ordures...)
- aux habitants (courses, déménagements...)
- aux constructions existantes accolées au PAP ;
- au commissariat en cas d'urgence.



Source : Accès automobiles exceptionnels, WW+, 08.2018

- **Accès pompiers**

A l'intérieur du site, devant chaque façade principale des bâtiments, les voiries ont une largeur d'au moins 11 mètres pour permettre l'accès aux pompiers, comme indiqué sur le schéma ci-contre.

Le long des voies existantes, ils peuvent stationner sur le trottoir de la rue Alexis Heck, ainsi que sur l'emplacement prévu du Kiss&Go le long du lot 2, et le long de la nouvelle voie d'insertion pour l'entrée au parking commun.

L'accessibilité pompiers aux différentes constructions projetées a été établie en concertation avec l'équipe des pompiers de Diekirch dont le compte rendu est joint en annexe.



Source : Accessibilité pompiers, WW+, 08.2018

• Emplacements de stationnement

Le PAP se caractérise par une approche innovante au niveau du stationnement. La totalité des emplacements de chaque résidence se trouve dans un parking commun. Il regroupe également les stationnements publics pour visiteurs et les emplacements pour vélos.

Ce regroupement permet de libérer l'espace public des places de parking, tout en offrant à chaque logement des stationnements à une distance de moins de 100 mètres (2 minutes à pieds).

L'accès au parking commun se fait depuis la RN17 existante « rue Clairefontaine ».

Le long de cette voie sont conservés certains emplacements existants, les autres stationnements sont supprimés pour installer une nouvelle voie d'insertion au parking commun, empêchant ainsi d'impacter le trafic de la N7. Un Kiss&Go est également prévu devant le lot 2 pour faciliter l'accès des enfants à une future crèche.

D.1.2 Transports en commun

Trois arrêts de bus se situent dans un rayon de 350 mètres de la zone d'étude, à savoir l'arrêt « Alexis Heck » directement contigu, et les arrêts « place des Récollets » sur la place des Récollets, et « Altersheem » sur l'avenue de la Gare.

L'arrêt Alexis Heck est desservi par de nombreuses lignes de bus, notamment les lignes :100, 111, 500, 502, 505, 507, 510, 512, 518, 520, 530, 555, 560, 566, 570, 575, 752, 840, 842. Celles-ci permettent de raccorder la commune de Diekirch à d'autres centres attractifs tels que ceux à Ettelbrück, Echternach ou encore de Luxembourg.

La gare ferroviaire et routière de Diekirch se situe à 900 mètres du PAP. Son accès est facilité par les connexions piétonnes existantes dans la commune et projetées dans le PAP, permettant de s'y rendre en 4 minutes à vélo, ou 12 minutes à pieds.

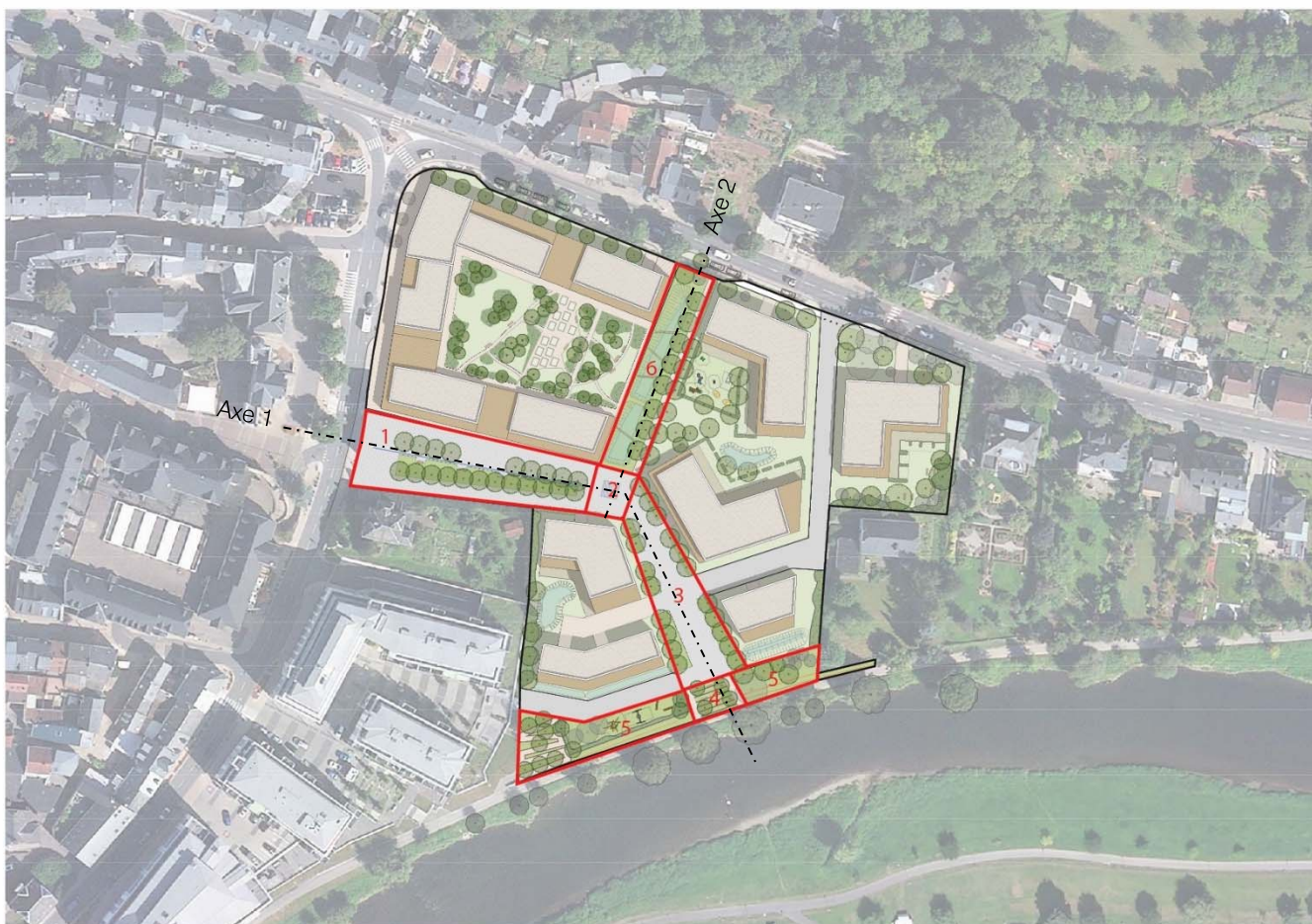
D.1.3 Places et mobilité douce

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, un manuel paysager « Plan d'Aménagement Particulier Cité Militaire in Diekirch Freiraumkonzept » élaboré par le bureau MDL, fixe la description des différentes typologies d'aménagements des espaces publics.

De ces aménagements émerge un axe principal piéton qui s'étend de la rue Alexis Heck vers la Sûre. Un second axe piéton venant de la rue Clairefontaine converge vers la place (2).

Plusieurs types d'espaces ponctuent le quartier :

1. Espace de promenade « *Grünpassage* » qui marque l'entrée sur le site depuis la rue Alexis Heck, un double alignement d'arbres guide les usagers de la rue piétonne le long de plusieurs terrasses vers la Sûre.
2. Place centrale „*Zentraler Spiel und Begegnungstreff*“, un lieu récréatif pour les enfants où sont aménagés des jets d'eau encastrés dans le sol, un lieu de rencontre à la croisée des 2 axes structurants.
3. Espace de promenade „*Mineralische Passage*“, en direction de la Sûre depuis le centre. Cet espace minéral est bordé par des bandes plantées, du mobilier urbain et des équipements de jeux ponctuels pour apporter une transition progressive entre l'urbain et le naturel.
4. Escaliers/gradins „*Wassertreppen zur Uferpromenade*“, ce lieu de rencontre est composé de marches et de gradins pour s'asseoir et descendre vers les berges de la rivière. Cet espace offre un point de vue vers la rivière avec des zones d'ombres aménagées.
5. Aménagements du chemin piéton longeant la rivière „*Bestands Promenade mit Uferkante*“. Côté sud-ouest, une rampe permet aux usagers une connexion directe entre la Sûre et le nouveau quartier. Une aire de jeux est également présente à l'ouest des escaliers et vient étoffer l'offre de loisirs.
6. Passage piéton depuis la place centrale vers la rue Clairefontaine « *Fussgänger-Passage mit Retentionsstufen* », aménagé le long des bassins de rétention paysagers.



Source : Aménagements des espaces publics, MDL, 08.2018

D.1.4 Espaces Verts

Le choix et le positionnement des différentes plantations situées dans les espaces verts publics sont définis dans le manuel paysager.

- **Espaces pouvant être scellés**

Une zone pyjama précisée dans la partie graphique du PAP vise la réalisation de deux ouvrages permettant des connexions entre la zone PAP et les berges de la Sûre :

- une rampe à implanter à proximité de l'accès au poste de police ;
- un escalier et des gradins à prévoir dans le prolongement de la zone piétonne.

- **Plantations**

Le choix, le positionnement des différentes plantations situées dans les espaces verts publics, et les mesures nécessaires à leur entretien en fonction des essences choisies, sont définis dans le manuel paysager.

- **Rétention / Aires de jeux**

Un double bassin de rétention est présent depuis la place centrale en direction de la rue Clairefontaine, le long du chemin piéton. Des murets de soutènement seront aménagés dans les bassins de rétention afin de créer des bassins en terrasses pour suivre au maximum le dénivelé du terrain.

Une aire de jeux est présente le long de la partie sud du PAP. Son positionnement le long des berges est optimisé pour offrir un cadre récréatif de qualité en adéquation avec l'environnement du site.

D.1.5 Equipements

- **Eclairage**

L'éclairage urbain doit être conçu de manière à limiter la pollution lumineuse générale et les pertes de diffusion. Il doit être direct et de faible consommation énergétique. L'éclairage dirigé directement vers le ciel est proscrit.

- **Éléments techniques**

À l'intérieur des espaces publics du PAP peuvent être prévus des éléments techniques, comme par exemple des transformateurs, boxpostes ou similaires.

Sur le site du PAP est présent un transformateur qui doit être maintenu, il couvre les besoins en électricité du centre commercial présent dans la rue Alexis Heck. Son emplacement est légèrement modifié de manière à limiter son impact dans l'aménagement du mail piéton.

Un nouveau transformateur sera nécessaire pour couvrir les besoins en électricité du nouveau quartier. Son emplacement est indiqué à titre indicatif dans la partie graphique du PAP.

D.1.6 Infrastructures relatives à la gestion de l'eau

- **Approvisionnement**

Le PAP est connecté aux réseaux d'infrastructures d'assainissements et d'approvisionnements en eau potable existants. La ville de Diekirch est raccordée à la station d'épuration biologique de Bleesbruck qui couvre une superficie de 3 hectares et présente une capacité épuratoire de 100.000 équivalent-habitants. Des travaux de modernisation et d'extension sont envisagés pour répondre aux besoins grandissants, cette capacité atteindra alors 130.000 équivalent-habitants.

- **Canalisations eaux pluviales**

Des canalisations existantes traversent le site le long des voiries existantes. De nouveaux aménagements sont prévus et sont à réaliser avant l'aménagement du site. Leurs caractéristiques sont détaillées dans le plan « *Entwässerungskonzept* » numéroté 181007-2-900 réalisé par le bureau BEST, joint en annexe.

- **Rigoles**

Une rigole ouverte est à réaliser sur la voirie et correspond à un léger renforcement réalisé en pavés ou à des rigoles/caniveaux de type acodrain ou équivalent, précisé par le manuel paysager.

- **Fossés ouverts**

Il n'existe aucun fossé ouvert dans les espaces publics des fonds couverts par le PAP.

- **Bassins de rétention**

L'eau de pluie est recueillie dans les bassins de rétention pour eaux pluviales à ciel ouvert, de façon à prolonger le temps d'écoulement par rétention, évaporation et infiltration superficielle, ou collectée dans des bassins souterrains, avant le déversement dans la rivière de la Sûre.

Les surfaces de rétention doivent être intégrées à la conception paysagère des espaces verts et espaces publics. Les bassins doivent être engazonnés et mis en valeur.

D.1.7 Zones inondables

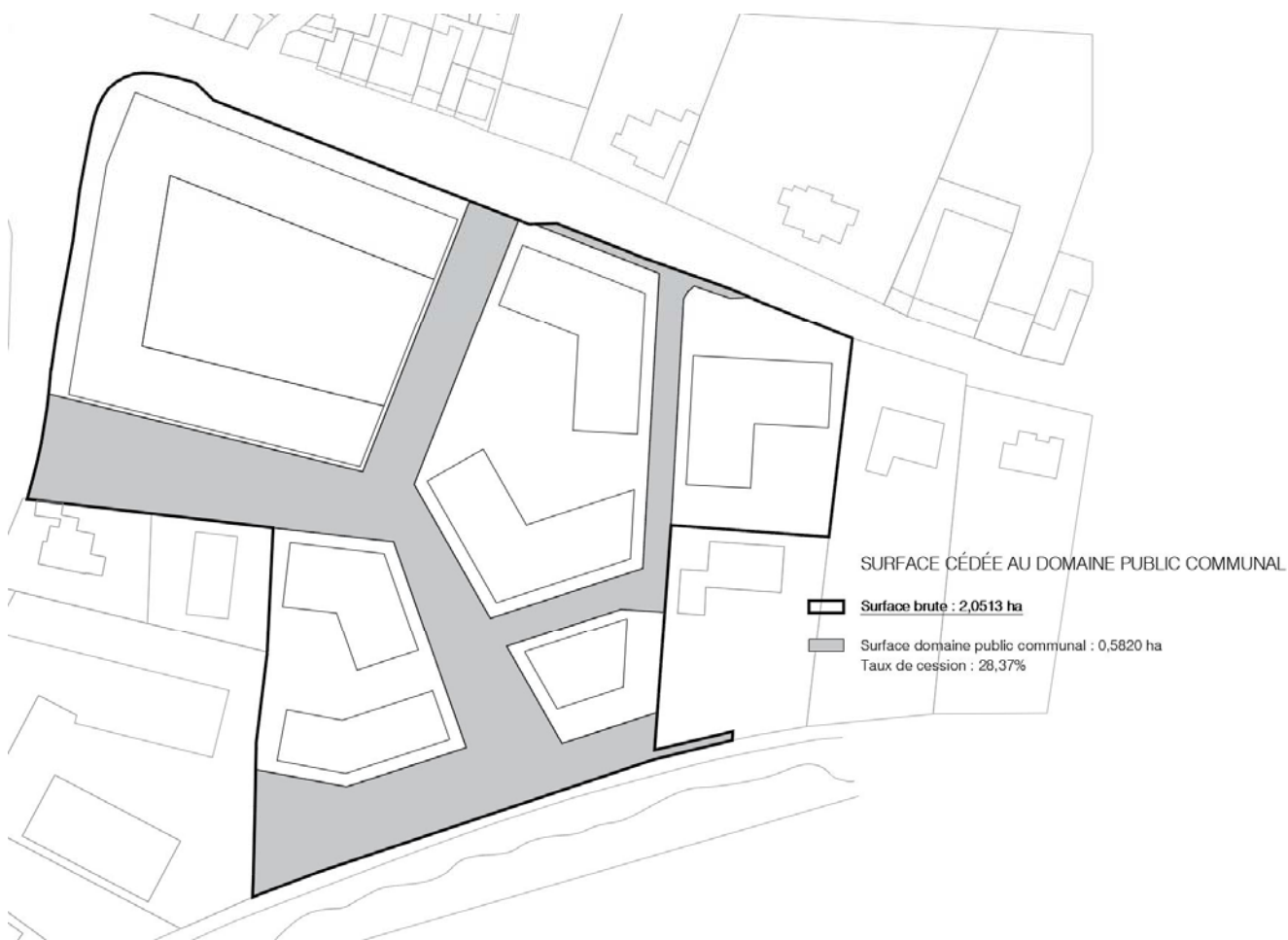
Les zones inondables HQ10, HQ100 et HQ extrême sont situées en limite sud du projet. La différence de niveaux existante entre le niveau du chemin longeant la Sûre (188.00m) et le niveau bas du PAP (192.00m) isole le site des inondations. Cette différence de niveaux sera maintenue dans le cadre du PAP.



Source : Zones inondables, (www.geoportail.lu), 07.2018

D.1.8 Cession des terrains à la commune

Sur l'ensemble du PAP, 28,37% des terrains sont à céder au domaine public communal.



Source : Surface cédée au domaine public communal, WW+, 07.2018

D.2 Aménagements du domaine privé

D.2.1 Délimitation des lots

La partie graphique définit la délimitation et la contenance de 5 lots projetés (lots 1 à 5).

Des numéros associés aux numéros des lots permettent de distinguer les différentes constructions d'un même lot (par ex : lot 2, constructions 2.1, 2.2).



Source : Lots et numérotation des constructions avec servitudes, WW+, 07.2018

D.2.2 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 de fossés à ciel ouvert pour l'écoulement des eaux pluviales, et de garantir le passage pour l'entretien.

D.2.3 Bâti et densité

- **Implantation**

Les constructions s'implantent sur le PAP tel un « ruban » faisant écho à l'implantation des constructions du PAP voisin au sud. L'implantation des bâtis crée des cœurs d'ilots permettant d'accueillir des espaces verts collectifs. La densité de la forme bâtie est pensée en adéquation avec le contexte urbain environnant, celui d'un centre-ville.

L'immeuble mixte est la construction la plus importante, son emprise est comparable à celle du centre commercial situé de l'autre côté de la rue Alexis Heck.



Source : Plan masse, WW+, 08.2018

- **Surface construite brute**

La surface construite brute maximale (30.769,50m²) est déduite du CUS (1,5) défini dans le PAG. Elle est répartie dans les lots 2 à 5 en fonction des gabarits max. constructibles définis. La surface brute restante a été installée dans le lot 1 afin de donner un maximum de flexibilité dans l'exécution de l'immeuble mixte.

- **Typologies**

Le PAP propose des typologies de bâtis variées :

- 6 résidences collectives isolées (mi).
- 1 « immeuble mixte » (cp).

L'immeuble mixte se compose :

- d'une construction de 2 niveaux hors-sol dédiés à un parking ;
- d'un ensemble de constructions de 3,8 niveaux tout autour du parking, dédié à des fonctions mixtes.

Chaque bâti est caractérisé par sa volumétrie, pensée en fonction de son orientation et de son implantation dans la topographie existante. Dans un souci de qualité de vie, le projet garanti :

- une architecture contemporaine en corrélation avec l'existant environnant ;
- une orientation favorisant l'installation de terrasses plein sud et offrant des vues sur la Sûre ;
- une implantation de bâtis favorisant la création de cœurs d'îlots.

• Hauteurs / niveaux de références

Le choix des hauteurs et du nombre de niveaux des constructions a été calqué sur les constructions déjà existantes dans le centre de Diekirch.

Afin de faciliter l'implantation des constructions, un système de niveaux de référence a été mis en place.

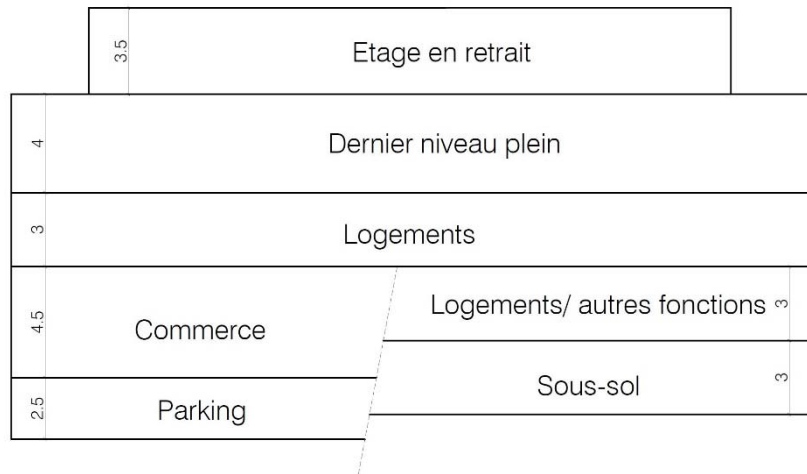
Trois niveaux de référence différents sont prévus sur l'ensemble du PAP pour garantir une implantation des constructions au plus proche de la topographie existante. Ils servent de référence pour la définition des hauteurs maximales à l'acrotère. Leur positionnement est précisé sur le schéma ci-dessous.

Les hauteurs maximales projetées varient entre 7,50 mètres et 15,50 mètres.

Les hauteurs de niveaux ont été définies selon le type de fonctions présentes et sont précisées dans sur la coupe de principe ci-contre. Ces hauteur d'étages sont théoriques et permettent de prévoir une marge suffisante dans la définition des hauteurs d'acrotères.



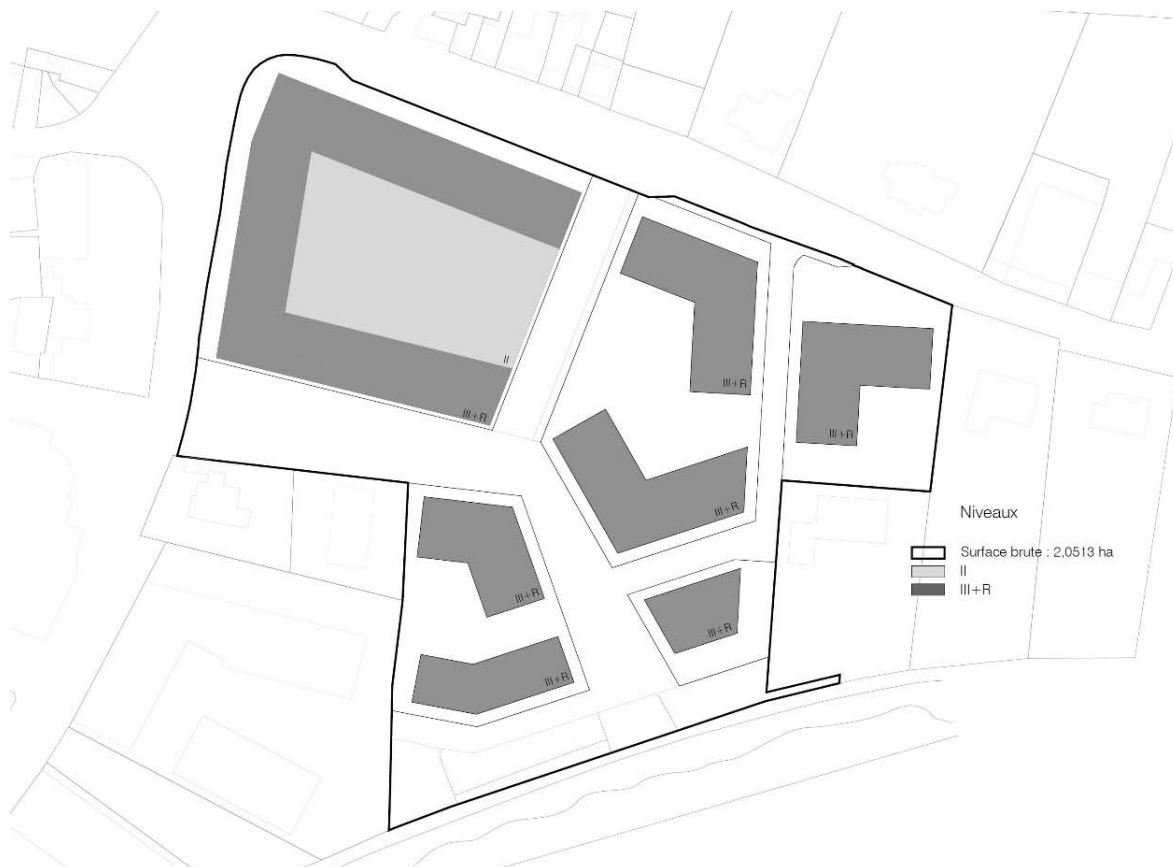
Source : Niveaux de référence, WW+, 07.2018



Source : Coupe de principe des hauteurs de niveaux théoriques prises en compte au cas par cas, pour la définition des Hauteurs d'acrotères max., WW+, 07.2018

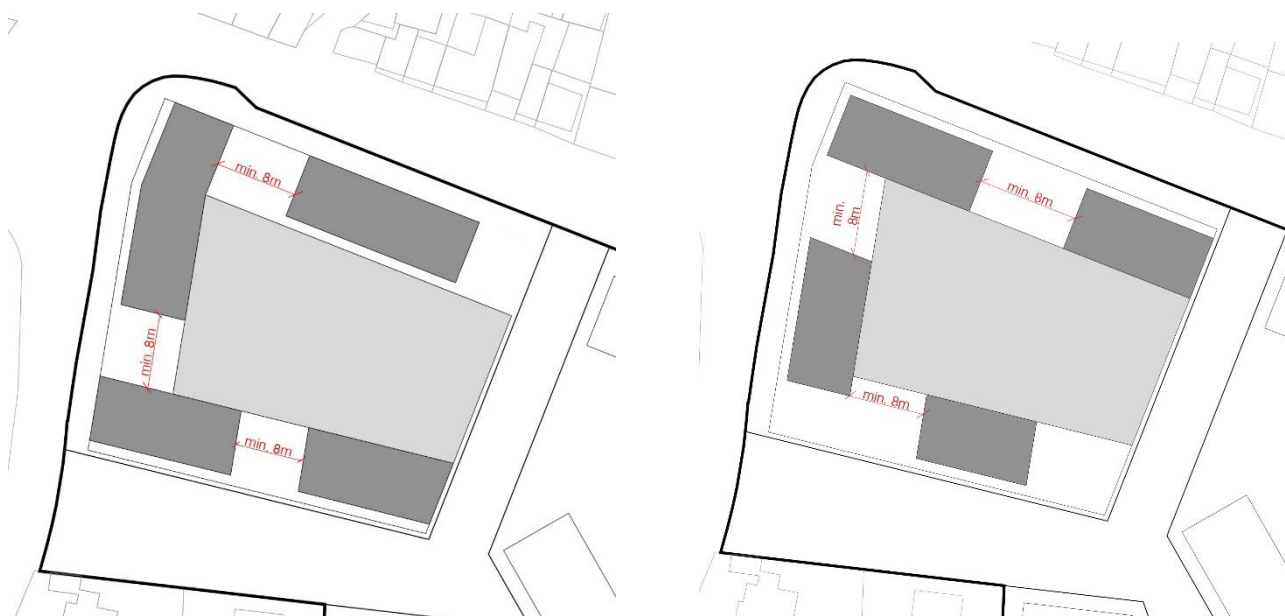
• **Nombre de niveaux hors-sol**

Le nombre maximal de niveaux projetés varie entre 2 et 3.8 niveaux, comme indiqué sur le schéma ci-dessous. Le détail de la répartition du nombre de niveaux hors-sol et sous-sol défini par lot est disponible dans la partie écrite du PAP.



Source : Nombre maximal de niveaux hors-sol, WW+, 07.2018

L'étage en retrait de la construction 1.1 doit garantir un minimum de 4 blocs bâtis. Ceux-ci devront être séparés les uns des autres par un recul minimal de 8 mètres. Des jeux de retraits sont possibles sur les façades avant et arrière du bâti, favorisant les orientations sud et réduisant l'impact visuel des constructions au niveau des rues. Les linéaires bâtis trop importants sont à éviter.



Source : 2 vVariantes d'implantation des retraits, WW+, 08.2018

• Toitures

L'ensemble des toitures du PAP est établi en toitures plates (tp). Les toitures plates végétalisées sont de type :

- intensive ou
- extensive.

La toiture du parking commun peut bénéficier d'aménagements spéciaux, tels que des jardins communautaires ou terrasses, ainsi que des accès directs depuis les logements. Le jardin suspendu est un véritable espace de rencontres, il bénéficie d'une position centrale et d'une surélévation offrant une vue sur le quartier.

D.2.4 Fonctions et nombre de logements

• Fonctions

La conception du PAP a mis en avant une volonté de dynamiser ce nouveau quartier actuellement majoritairement dédié au logement. Les pourcentages minimaux et maximaux définis pour le logement dans chaque bâtiment permettent de garantir cette mixité.

On favorisera l'implantation dans l'immeuble mixte :

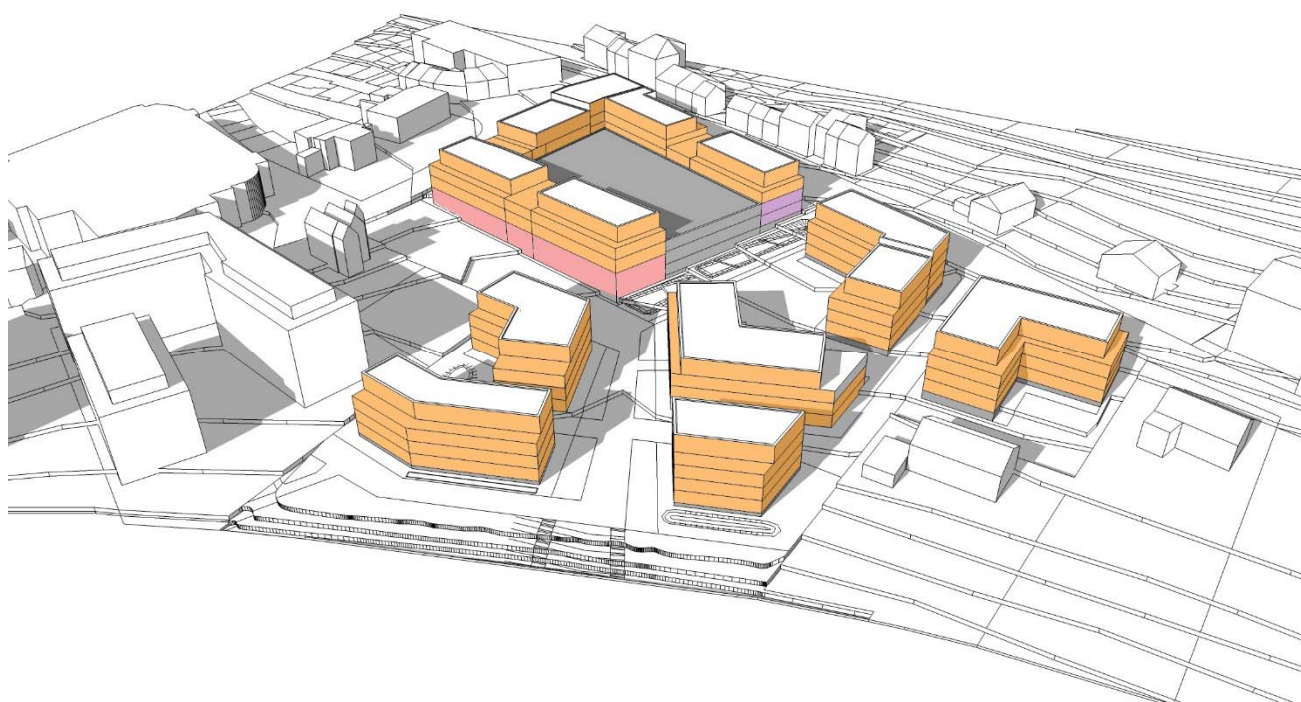
- de bureaux en partie nord à l'emplacement de l'ancien immeuble administratif, dont l'orientation n'est pas favorable pour du logement ;
- de commerces le long du mail piéton dans le prolongement de la zone piétonne de Diekirch ;
- de logements en partie haute. Ceux-ci peuvent bénéficier d'une double orientation sur la rue et sur le jardin suspendu.

Dans les autres lots se trouveront :

- du logement de manière majoritaire ;
- une mixité compatible avec l'habitat (fonctions libérales par exemple) ;
- une crèche en rez-de-chaussée dans le lot 2, situé à proximité du Kiss&Go.



Source : Répartition idéale des fonctions (recommandation), WW+, 07.2018



Source : Représentation axonométrique de la mixité des fonctions, WW+, 07.2018

- **Nombre de logements**

En raison de ses caractéristiques spatiales, la commune de Diekirch est déclarée par le Plan Directeur Sectoriel (PSL) en tant que « commune prioritaire » pour le développement et l'habitat. Dans cette voie, le PSL a pour objectifs (1) de contribuer à un accroissement du nombre de logements ; (2) de promouvoir la concentration du développement de logements dans les espaces prioritaires d'urbanisation pour l'habitat en contribuant à une mixité des fonctions urbaines, notamment celles de l'habitat et du travail ; et (3) de contribuer à la densification et au développement cohérent du tissu urbain en promouvant une urbanisation faiblement consommatrice du sol.

Dans cette optique, le projet prévoit la construction de 184 logements de typologies variées afin d'améliorer l'offre en logement de la commune, y compris des :

- logements militaires ;
- logements à coût modéré ;
- logements en collocation.

Afin de garantir une flexibilité lors du projet architectural, un minimum et un maximum ont été définis pour la surface construite brute à dédier au logement de chaque lot.

- **Logements à coût modéré**

Les constructions du lot 2 (SCB : 6.196,05m²) sont à dédier aux logements à coût modéré. Ces constructions permettent de garantir les 10% de surface construite brute réglementaire à dédier à cet effet.

D.2.5 Concept de stationnement

Le parking collectif vient satisfaire les besoins induits par l'ensemble des fonctions prévues au sein de la zone et constitue une réserve supplémentaire pour des besoins publics extérieurs.

Le parking compte +/- 300 places de stationnement. Le nombre total de places devra être affiné en fonction de la mixité finale établie. Il se développe sur l'ensemble de la construction 1.2 et ce sur 5 niveaux, dont 3 en sous-sol. Son implantation est définie en cœur d'îlot afin de réduire son impact visuel. Il dispose également d'une façade ouverte sur l'espace public favorisant une aération naturelle. Des surfaces de stationnement supplémentaires pourront être implantées si besoin dans les sous-sols de la construction 1.1.

D.2.6 Aménagements des espaces extérieurs

- **Plantations**

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir en fonction de l'emplacement et de la nature du sol et doivent être d'essence indigène. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard avant la fin des travaux d'infrastructures, respectivement la fin de la construction des habitations. L'ensemble de ces aménagements sont à réaliser en conformité avec le manuel paysager.

Une haie est à planter en limite ouest du lot 2 afin de marquer cette limite qui différencie l'espace public et collectif. Cette haie qui vient créer des espaces intimes en cœur d'îlot peut être interrompue de manière ponctuelle pour permettre des accès.

Les aménagements sur le jardin suspendu peuvent accueillir des jardins communautaires, des plantes comestibles et offrir une consommation directe des produits.

- **Espaces scellés**

Les espaces scellés sont représentés dans le pictogramme ci-contre. Les surfaces maximales représentées sont reprises dans le tableau « Représentation du degré d'utilisation du sol par lot » en partie graphique. Ils sont divisés en différentes catégories :

- o les surfaces minérales à l'avant des commerces;
- o les terrasses des jardins ou terrasses des étages en retrait. Des garde-corps devront être présents sur les bords des toitures pour permettre une déambulation dans un espace en hauteur sécurisé ;
- o les toitures végétales ;
- o un ou deux accès par façade principale sont admis à l'intérieur des espaces verts privés pouvant être partiellement scellés. La largeur maximale cumulée de ces accès ne pourra dépasser 6,00 mètres. Une zone pyjama a été définie aux abords des bâtiments pour faciliter l'implantation des accès, tout en apportant une certaine flexibilité au futur projet architectural.

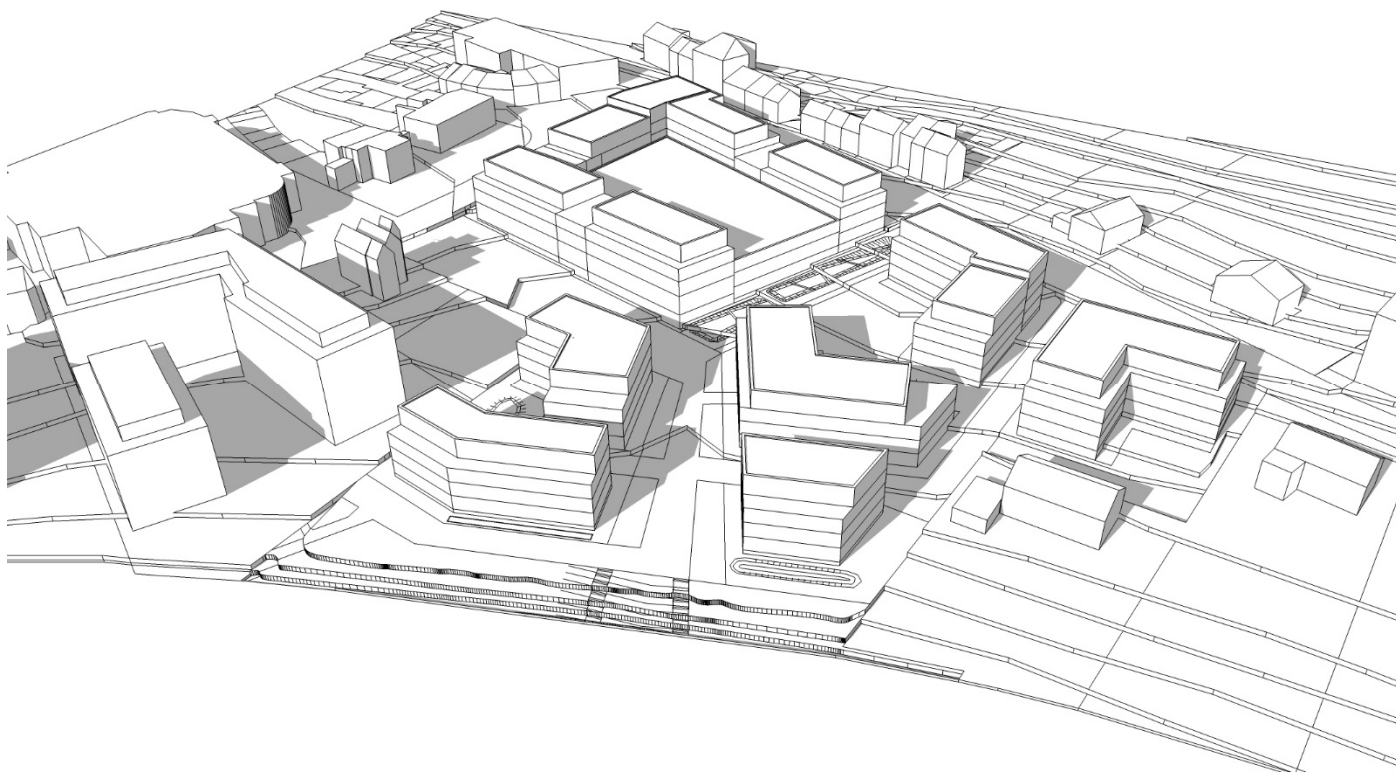
Pour le calcul de ces accès, ont été prises en compte les surfaces maximales telle que représentées dans le schéma ci-dessous. Ces données sont strictement indicatives, elles seront fixées lors de la conception du projet architectural.



Source : Scellement maximal du sol, WW+, 07.2018

D.3 Illustrations

D.3.1 Représentation du volume maximal constructible



Source : Vue 3D sur le nouveau quartier, WW+, 07.2018

D.3.2 Perspectives d'ambiance



Source : Esquisse point de vue aérien sur le PAP, WW+, 07.2018



Source : Esquisse point de vue piéton sur l'entrée ouest du PAP, WW+, 07.2018

E. ANNEXES

- E.1 Fiche annexe I : Tableau récapitulatif
- E.2 Fiche annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « Nouveau quartier »
- E.3 Manuel paysager « *Plan d'Aménagement Particulier « Cité Militaire » in Diekirch Freiraumkonzept* »
- E.4 Plan vert
- E.5 Plan des canalisations „*Entwässerungskonzept*“
- E.6 Accord de principe de l'Administration de la Gestion de l'Eau
- E.7 Accord de principe des Ponts et Chaussées
- E.8 Dossier avis CNRA
- E.9 Dossier d'étude et de compensation des biotopes « *Landschaftspflegerisches Fachutachten zum Baum-, Gehöltz- und Biotopbestand; Bilanz zur Kompensation* »
- E.10 Compte rendu de la réunion avec les pompiers

