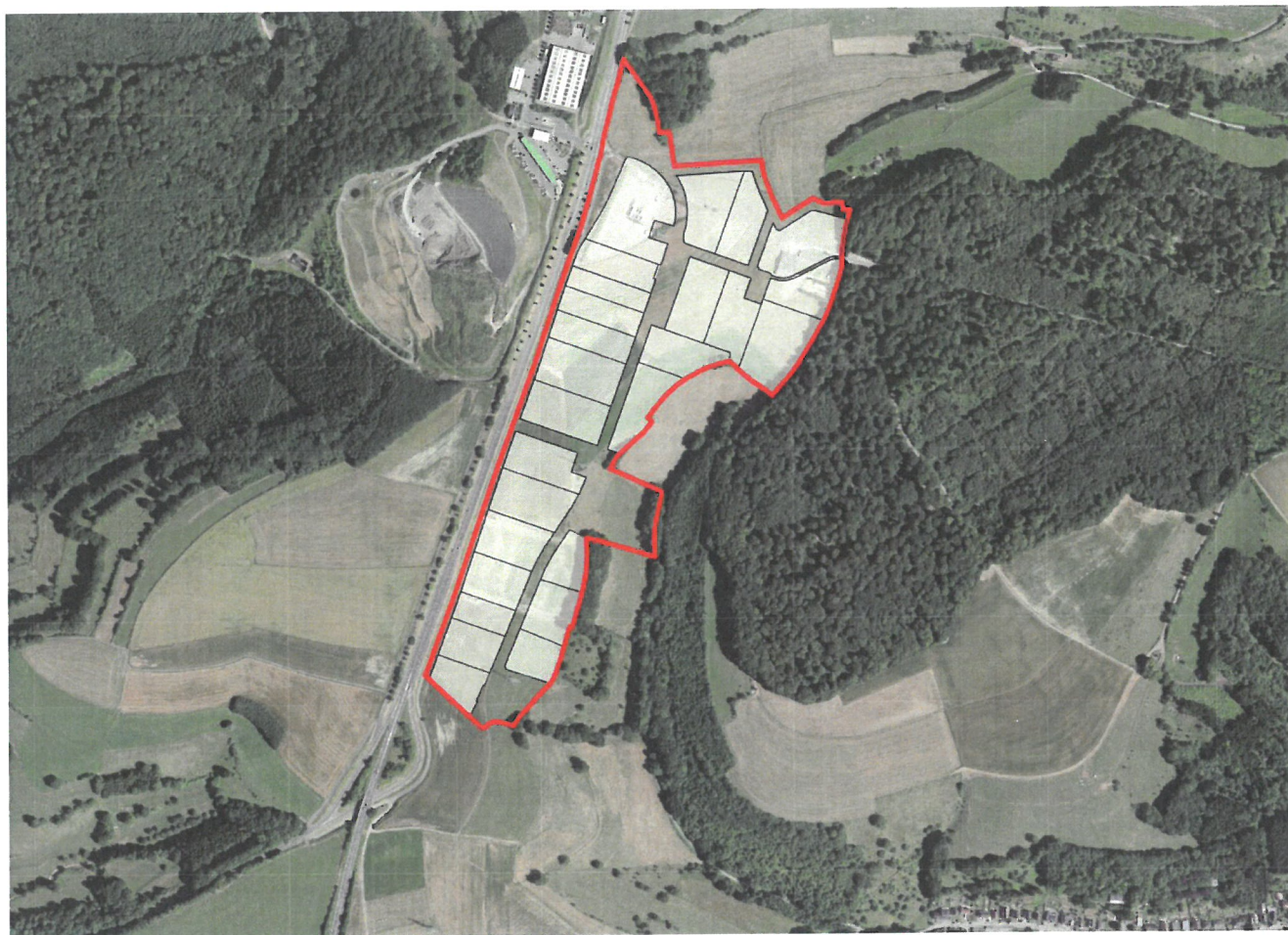


PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER



Zones d'Activités Economiques ZANO

FRIDHAFF

DIEKIRCH

Référence: 17706/146
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 07.04.2017
Le Ministre de l'Intérieur





Dan Kersch

02

PARTIE ECRITE

Plan d'aménagement particulier PAP ZAE FRIDHAFF

(règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général de deux communes)

Demandeur: Syndicat Intercommunal 27, av. de la Gare L-9233 Diekirch		
Concepteurs:	HOLWECK BINGEN ARCHITECTES 	23, rue de Stavelot L-9280 DIEKIRCH T +352 80 89 68 F +352 80 99 04 projects@hba.lu www.hba.lu DIEKIRCH LUXEMBOURG
	 JEAN KENKEL BUREAU D'ETUDES ET D'URBANISME	 ECOS SA GROUPE D'INGENIEURS - CONSEILS
	86, rue Clairefontaine - L-9220 Diekirch B. P. 76 - L-9201 Diekirch Tel. +352 80 83 72 Fax +352 80 96 23 E-mail: info@kenkel.lu	
		MAJA DEVETAK LANDSCHAFTSARCHITEKTUR

PARTIE ECRITE

Sommaire

Généralités.....	3
1.1 Délimitation et contenance du PAP.....	4
1.2 Délimitation des lots.....	5
1.3 Affectation des lots.....	6
2. Prescriptions dimensionnelles	7
2.1 COS / Le coefficient d'occupation	7
2.2 CSS le coefficient de scellement au sol.....	7
2.3 CUS le coefficient d'utilisation du sol	7
2.4 Disposition des constructions	7
2.5 Tableau détaillé par lot COS / CSS / CUS	8
2.6 Nombre de niveaux.....	10
2.7 Hauteur des constructions.....	10
2.8 Les superstructures	10
2.9 Reculs	11
3. Prescriptions relatives aux constructions	12
3.1 Type de toiture.....	12
3.2 Traitement des façades	12
3.3 Aménagement des dépendances	12
4. Prescriptions relatives aux sites / parcelles	13
4.1 Accès aux lots.....	13
4.2 Les remblais et les déblais	13
4.3 Clôtures, haies et murets.....	13
4.4 Les emplacements de stationnements.....	13
5. Espaces extérieurs et publics.....	15
5.1 Espace vert public (EVP)	15
5.2 Espace vert privé (EVp)	15
6. Les plantations.....	15
6.1 Les arbres, les arbustes, les haies,	15
7. Annexes	15

Généralités

Le présent document constitue la partie écrite du Plan d'Aménagement Particulier **ZANO –FRIDHAFF – DIEKIRCH** établis pour des terrains situés dans la zone de Fridhaff, le long de la route nationale 27A dans la commune de la Ville de Diekirch.

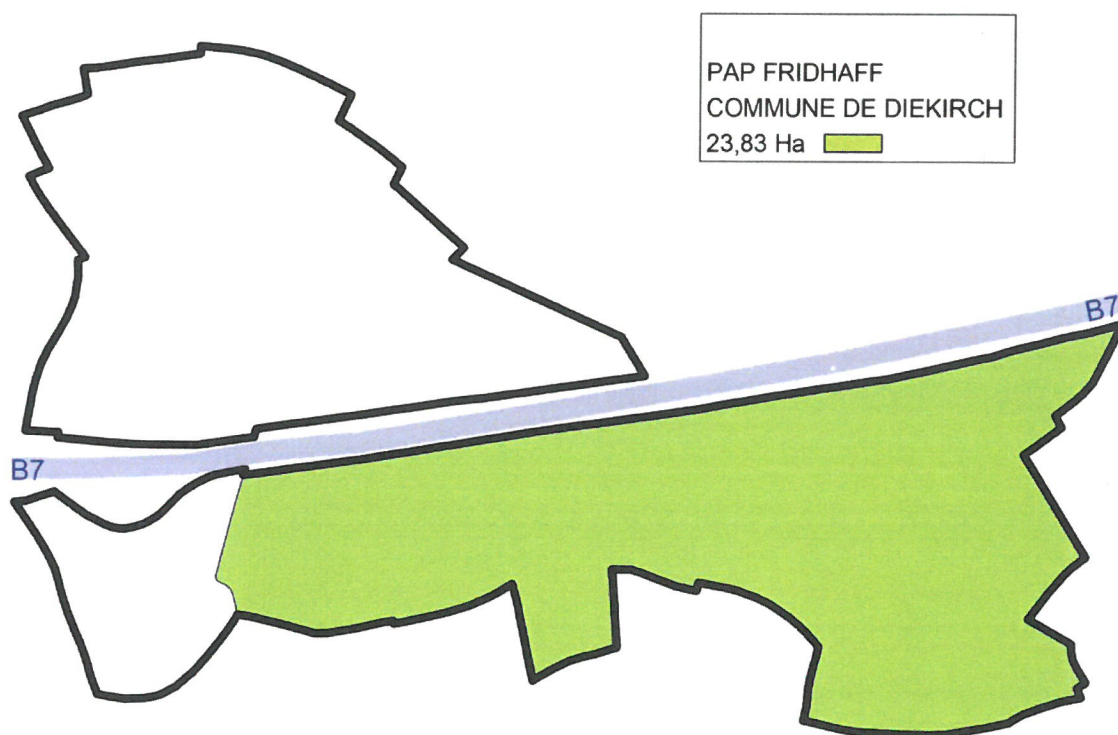
Ce projet de PAP s'inscrit dans une volonté de créer une zone d'activités économiques favorablement situées. Il répond aux prescriptions des PAG des communes de Diekirch, quant aux définitions des zones.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique du Plan d'Aménagement Particulier « ZANO – FRIDHAFF – DIEKIRCH ». Elle est élaborée conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, modifiée par la loi du 28 juillet 2011, concernant l'aménagement et le développement urbain ainsi qu'aux règlements grand-ducaux y relatifs.

Pour tout ce qui n'est pas défini dans le présent règlement particulier reste soumis aux prescriptions du PAG et du règlement des bâtisses de la commune de la Ville de Diekirch ainsi que des règlements sur les voies publiques.

1.1 Délimitation et contenance du PAP

La surface totale des parcelles comprises dans ce plan d'aménagement particulier couvre une superficie de **23,83 Ha**.

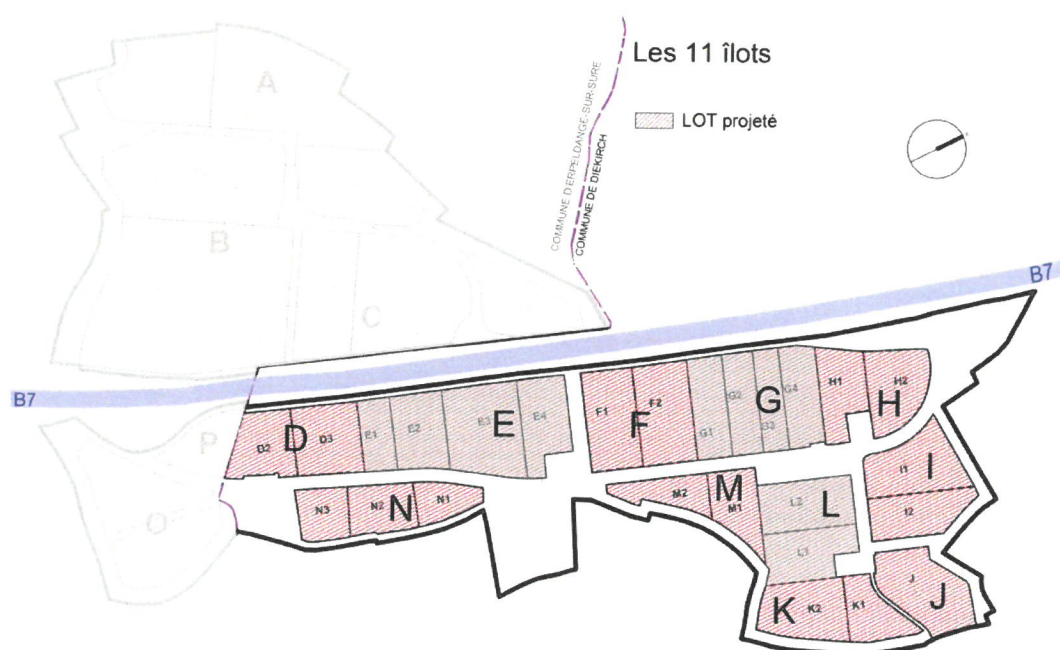


Le syndicat « Zone d'Activités économiques sur le territoire de la Nordstad », en abrégé « ZANO » est propriétaire des terrains objets du PAP.

1.2 Délimitation des lots

Le PAP de partie commune de Diekirch prévoit la création de 11 îlots. Les îlots projetés se distinguent par les différentes prescriptions dimensionnelles ou d'affectation.

Par le découpage de 11 lots, le PAP prévoit 26 parcelles entre 34 ares et 103 ares. Plusieurs parcelles attenantes peuvent être utilisées par un seul usager.



Les limites de propriété doivent rester repérables lorsque le même type de plantation est prévu sur le domaine privé et sur le domaine public.

Surface brut PAP FRIDHAFF-DIEKIRCH		100,00%	238 267,30 m ²
Lots privés D-N		66,37 %	158 157,00 m ²
Zone cédée à la commune		33,63%	80 110,30 m ²
dont	espace vert public	20.66%	49 197,78 m ²
	Routes, pistes vélos, trottoirs, arrêts bus, parkings publics, etc.	12.97 %	30 912.52 m ²

1.3 Affectation des lots

Les terrains de la « Zone d'Activités économiques sur le territoire de la Nordstad », sont réservés aux établissements abritant des activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport et de logistique.

La zone répartit les entreprises sous forme de Clusters suivant leurs spécificités sur les différents lots.

Pour la viabilité du site et pour donner des facilités aux utilisateurs, des bâtiments de services tels que crèches, restaurants, sont prévus. Y sont également admissibles des bâtiments publics destinées à la gestion et à l'administration de la zone.

2. Prescriptions dimensionnelles

2.1 COS / Le coefficient d'occupation

On entend par COS le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

La surface constructible est indiquée dans la partie graphique.

$$\text{COS max} = 0,70$$

Afin de garantir la liberté nécessaire pour l'aménagement d'une zone d'activités, il est autorisé de regrouper deux ou plusieurs lots pour n'en former qu'un seul. Les surfaces maximales constructibles seront alors regroupées.

Les surfaces maximales constructibles délimitées au niveau de la « partie graphique » peuvent être restreintes par les COS.

2.2 CSS le coefficient de scellement au sol

On entend par CSS le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

$$\text{CSS} = 0,75$$

2.3 CUS le coefficient d'utilisation du sol

On entend par CUS le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain.

$$\text{CUS} = 1,50$$

2.4 Disposition des constructions

La disposition des constructions admises est indiquée dans la partie graphique.

Un nombre maximal de construction n'est pas définie.

Au maximum 2 bâtiments peuvent être jumelés.

2.5 Tableau détaillé par lot COS / CSS / CUS

surfaces totales construites brutes = surface totale brute du terrain à bâtir x CUS (PAG)

commune	surface brute m2		CUS			
Diekirch	238 267	x	1,5	=	357 401	m2

surfaces totales occupées au sol = surfaces totales nettes terrains à bâtir net x COS

commune	surface nette m2		COS			
Diekirch	158 157	x	0,7	=	110 710	m2

surfaces totales scellées = surfaces totales nettes des terrains à bâtir x CSS

commune	surface nette m2					
Diekirch	158 157	x	0,75	=	118 618	m2

DIEKIRCH					
Lot	Parcelle	Superficie	emprise par lot	scellement par lot	SCB / lot
D	D1	5 964	4 461	4 510	17 500
	D2	7 106	4 522	5 325	18 000
E	E1	3 607	2 006	2 700	8 000
	E2	6 039	4 456	4 525	17 800
	E3	10 319	6 774	7 735	27 000
	E4	6 247	4 045	4 680	16 000
F	F1	7 777	4 280	5 830	17 000
	F2	8 431	4 153	6 320	16 500
G	G1	5 452	2 360	4 085	9 400
	G2	4 859	2 749	3 640	10 900
	G3	4 046	2 296	3 030	9 100
	G4	5 613	2 517	4 200	10 000
H	H1	5 783	2 961	4 335	11 800
	H2	6 895	3 483	5 170	13 900
I	I1	7 892	5 243	5 915	18 000
	I2	6 150	4 203	4 610	16 500
J	J1	8 932	5 400	6 690	18 000
K	K1	4 683	2 627	3 510	10 500
	K2	7 464	4 007	5 595	16 000
L	L1	6 410	3 986	4 800	15 900
	L2	7 101	5 007	5 320	20 000
M	M1	5 066	3 448	3 795	13 500
	M2	4 029	1 866	3 020	7 400
N	N1	3 378	1 204	2 530	4 800
	N2	4 894	1 962	3 665	7 800
	N3	4 020	1 513	3 010	6 000
Σ		158 157	91 529	118 545	357 300

2.6 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux pleins est de maximum 4, soit un rez-de-chaussée et 3 étages.

2.7 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 13,50m sur l'ensemble des lots.

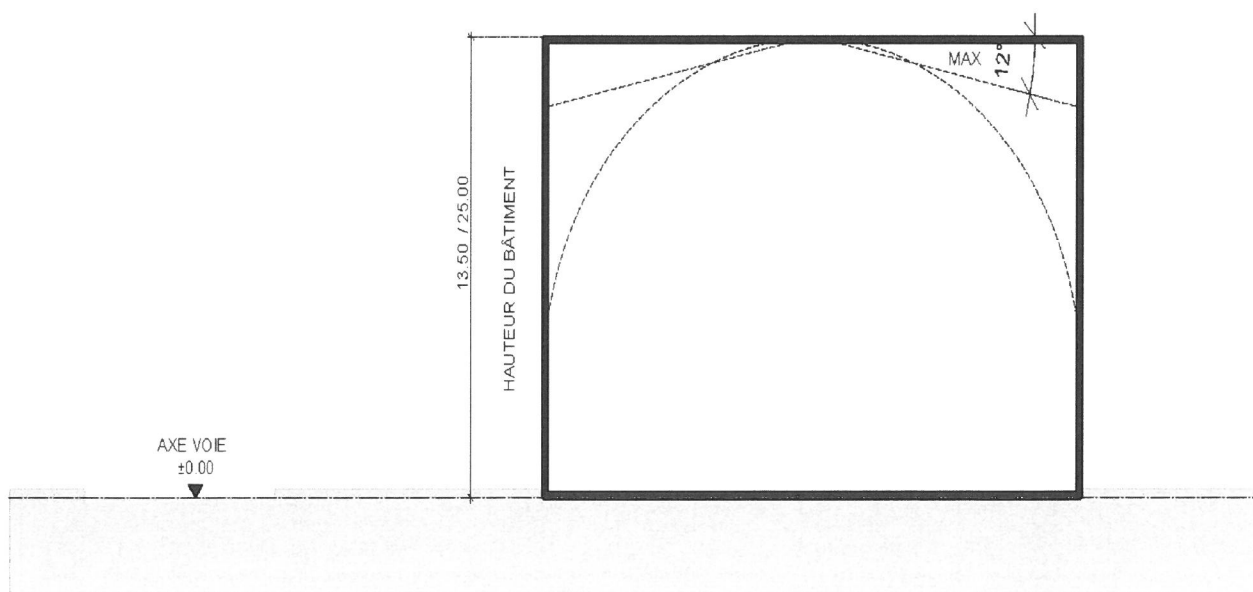
La hauteur maximale à l'acrotère est égale à la hauteur maximale du bâtiment y incluses les superstructures.

La hauteur du bâtiment est définie comme différence entre le niveau du point de référence (partie graphique) et le sommet du bâtiment.

2.8 Les superstructures

Les superstructures sont destinées à intégrer les installations techniques. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Un recul horizontal de 3,0 m par rapport aux façades ou à l'acrotère est à respecter.

Des installations photovoltaïques sont possibles dans le gabarit des superstructures. Ceci s'applique pour tous les bâtiments.



2.9 Reculs

Toute construction nouvelle ou transformation ainsi que tout agrandissement d'une construction existante doivent respecter les reculs réglementaires par rapport aux limites séparatives.

Les reculs avant, arrière et latéraux sont définis suivant partie graphique du PAP.

Au cas où plusieurs parcelles attenantes sont utilisées par un seul usager, les reculs latéraux intérieurs sont supprimés.

3. Prescriptions relatives aux constructions

3.1 Type de toiture

Les toitures plates, les toitures bombées ou les toitures avec une pente maximale de 12° sont autorisées.

Les bâtiments administratifs sont à recouvrir d'une toiture végétalisée du type extensif sur minimum de 75% de la surface, comme définie dans le manuel écologique.

3.2 Traitement des façades

Pour des raisons de visibilité des futures entreprises et d'attractivité de la zone d'activité, il importe d'orienter des façades attractives et représentatives, non seulement le long de la voie desservante N27A, mais aussi visibles depuis la route nationale B7.

Les bâtiments devront être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux (entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments administratifs et halls de production etc.) et une recherche de structure et le dessin des façades éviteront toute banalité dans les constructions.

Les façades arrières, le long des voies de circulation, doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

Au cas où le bâtiment administratif ne constituerait qu'une partie du front de l'ensemble bâti, le restant du front de rue est occupé par le hall de production qui dans ce cas devra présenter une façade de qualité architecturale élevée, en harmonie avec le bâtiment administratif.

3.3 Aménagement des dépendances

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

4. Prescriptions relatives aux sites / parcelles

4.1 Accès aux lots

Les parcelles disposeront au maximum de deux entrées-sorties pour véhicules.

Les accès peuvent se trouver dans la bande d'accès, fixée dans la partie graphique, avec une largeur de maximum 10 mètres.

4.2 Les remblais et les déblais

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement. Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°. La partie inférieure ainsi que la partie supérieure du talus doivent accuser une distance d'au moins 1,00 m par rapport aux limites de propriété.

Les talus doivent être fixés par des plantations afin d'éviter les risques d'éboulement.

La hauteur visible des constructions de soutènement nécessaires à la création de ces paliers ne peut être supérieure à 80 cm.

Voir manuel écologique

4.3 Clôtures, haies et murets

Les espaces libres entre les alignements avant et la voie publique ainsi que les limites latérales entre les parcelles d'utilisateurs différents pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à 0,80 mètres, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de l'ensemble des clôtures ne pourra pas dépasser 2 mètres.

Les bâches et nattes en matière synthétique en guise de clôture ainsi que les paravents en paille sont interdits.

4.4 Les emplacements de stationnements

Les établissements de la zone d'activités devront se soumettre aux réglementations du PAG et de l'imposition du nombre de place de stationnement en fonction du type d'activités.

- Zones de parkings visiteurs et personnels sur les lots privés :

Les places de stationnements sont à réaliser avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Les accès des parkings, ainsi que toutes autres voiries pourront être exécutés en asphalte ou béton non perméable.

- Zones de parkings publics :

Les places de stationnements sont à réaliser avec un revêtement permettant l'infiltration des eaux pluviales.

Le grand parking central est aménagé sous forme de parking écologique en intégrant la plantation d'arbres haute-tige selon un intervalle régulier.

Les accès des parkings, ainsi que toutes autres voiries pourront être exécutés en asphalte ou béton non perméable.

Pour les zones de parkings « entreprises » pour camions et engins utilitaires, la réalisation en asphalte non perméable est autorisée.

5. Espaces extérieurs et publics

5.1 Espace vert public (EVP)

Les zones marquées « espaces verts publics » (EVP) seront réalisées selon les différents types définis dans la partie graphique et à réaliser selon le manuel écologique.

5.2 Espace vert privé (EVp)

Les zones marquées « espaces verts privés » (EVp) seront réalisées selon les différents types définis dans la partie graphique et à réaliser selon le manuel écologique.

6. Les plantations

6.1 Les arbres, les arbustes, les haies, ...

Les nouvelles plantations (arbres, arbustes et haies) seront réalisées comme définies dans le manuel écologique.

7. Annexes

Le PAP présenté contient, outre la partie écrite et graphique, les documents suivants :

- Manuel écologique ;
- Liste des essences admises pour les plantations.

