



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Rue de Diekirch » à Lintgen

Partie écrite réglementaire

15 mai 2023 – suivant avis 19595/9C et réclamation

VU ET APPROUVÉ
Lintgen le **23 MAI 2023**
Le Conseil Communal

Référence: **19595/9C**
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: **29/08/2023**
La Ministre de l'Intérieur
Taina Boffending

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green

Sommaire

A. Généralités	5
Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	5
Art. A.2. Topographie	5
Art. A.3. Emplacements de stationnement	5
A.3.1. Emplacements de stationnement automobile	5
A.3.2. Emplacements de stationnement vélo	6
Art. A.4. Règlementation pour les espaces privés	6
A.4.1. Surface scellée	6
A.4.2. Aménagements extérieurs et matériaux	6
A.4.3. Clôtures	7
A.4.4. Murs de soutènement et talus	7
A.4.5. Constructions souterraines	7
A.4.6. Fenêtres	7
A.4.7. Façades	7
Art. A.5. Règlementation pour les espaces publics	7
A.5.1. Cession au domaine public	7
A.5.2. Aménagement des espaces publics	7
B. Lots privés	8
Art. B.1. Affectations	8
Art. B.2. Logements abordables	9
Art. B.3. Implantation	9
Art. B.4. Niveaux	9
Art. B.5. Hauteur des constructions	9
Art. B.6. Forme, pente et orientation des toitures	10
Art. B.7. Avant-corps, balcons, coursives	10
Art. B.8. Prescriptions architecturales	11
B.8.1. Surfaces	11
B.8.2. Superstructures	11
B.8.3. Éclairage naturel	11
B.8.4. Orientation des logements	11
B.8.5. Gestion des déchets	12
C. Servitudes	12

Art. C.1. Servitude de passage « cœur d'îlot »	12
Art. C.2. Servitude de passage « parking souterrain »	12
Art. C.3. Servitude de type urbanistique « parc »	12
Art. C.4. Servitude de type urbanistique « pergola »	12
Art. C.5. Servitude de type urbanistique « matériau de surface »	13

Annexe	13
---------------	-----------

Définitions relatives précisant le présent projet d'aménagement particulier et sans préjudice aux dispositions fixées par la loi modifiée du 19 juillet 2004.	13
---	----

Cursive :	13
-----------	----

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier « Rue de Diekirch » Partie écrite réglementaire suivant avis 19595/9C
Commune	Lintgen
Parcelles	540/4235 Section A de Lintgen
Conception	Papaya – urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage	Crown Development Sàrl 24, Rue de Diekirch L-7440 Lintgen
Date	15 mai 2023



A. Généralités

Art. A.1. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Art. A.2. Topographie

Les courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier sont à respecter avec une tolérance de 1,00 mètre au maximum pour les parcelles privées et pour le domaine public.

En limite Sud du projet d'aménagement particulier, une différence de hauteur de maximum 0,50 mètre est admise sur une bande de 1,00 mètre de large, par rapport au terrain existant voisin hors périmètre de projet d'aménagement particulier.

Art. A.3. Emplacements de stationnement

A.3.1. Emplacements de stationnement automobile

Dans le cadre du projet d'aménagement particulier, il est requis au minimum pour le logement :

- 1 emplacement par logement, à implanter sur la même parcelle que le logement
- 0,25 emplacement supplémentaire par logement, conformément au concept de mobilité.

Pour les fonctions autres que le logement, il est requis au minimum :

- 1 emplacement par tranche entamée de 40 mètres carrés de surface exploitable dans les crèches et micro-crèches, avec un minimum de trois emplacements,
- 1 emplacement par tranche entamée de 30 mètres carrés de surface exploitable pour les commerces, bureaux, établissements de services, cafés et restaurants,
- 0,25 emplacement par chambre pour les constructions hôtelières, chambres d'hôtes et similaires.

Le nombre de stationnements par lot doit respecter la répartition ci-dessous. Une dérogation peut être accordée si cette répartition n'est pas respectée, sous réserve que le nombre total de stationnements soit de 368 au minimum sur l'ensemble du projet d'aménagement particulier :

- Lot 1 :
 - o Au minimum 30 stationnements réservés aux logements
 - o Au minimum 50 stationnements réservés aux fonctions autres que le logement et pouvant être en « gestion partagée ».
- Lot 2A : Au minimum 45 stationnements réservés aux logements



- Lot 2B : Au minimum 31 stationnements réservés aux logements
- Lot 3 : Au minimum 92 stationnements réservés aux logements
- Lot 4 :
 - o Au minimum 42 stationnements réservés aux logements
 - o Au minimum 17 stationnements réservés aux fonctions autres que le logement et pouvant être en « gestion partagée ».
- Lot 5 :
 - o Au minimum 50 stationnements réservés aux logements
 - o Au minimum 11 stationnements réservés aux fonctions autres que le logement et pouvant être en « gestion partagée ».

A.3.2. Emplacements de stationnement vélo

Dans le cadre du projet d'aménagement particulier, il est requis au minimum pour le logement pour les emplacements vélos :

- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 30 mètres carrés de surface habitable pour les maisons d'habitation collective avec plus de 2 logements,
- 1 emplacement minimum par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface exploitée pour les immeubles administratifs et activités de services professionnels ; et un emplacement supplémentaire par tranche entamée de 70 mètres carrés de surface exploitée pour les activités générant un taux de visiteurs élevé. Les emplacements supplémentaires doivent être accessibles au public,
- 1 emplacement par tranche entamée de 100 mètres carrés de surface exploitée pour les commerces.

Art. A.4. Règlementation pour les espaces privés

A.4.1. Surface scellée

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

A.4.2. Aménagements extérieurs et matériaux

L'usage de bâches couvre-sol, notamment pour les talus, est interdit.

Les jardins minéraux ou similaires sont interdits.

Les surfaces libres de construction devront être aménagées en espaces verts, à l'exception des terrasses, des emplacements de stationnement, des accès aux garages et des accès piétons aux constructions et aux jardins.

La placette du lot 5 doit présenter un aménagement végétal comprenant des arbres à haute tige.



A.4.3. Clôtures

Les clôtures peuvent être sous forme de murets et/ou de grillages et/ou de haies.

Elles ne peuvent pas dépasser les hauteurs suivantes :

- 0,50 mètre maximum pour les murets
- 1,50 mètres maximum pour les grillages et les haies

Les palissades et pare-vues sont autorisés uniquement de part et d'autre des terrasses et balcons, et sur une longueur maximale égale à la profondeur de ceux-ci. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,00 mètres. L'usage de palissades et pare-vues en matière plastique ou synthétique est interdit.

Lorsque les clôtures sont réalisées sous forme d'une combinaison de différents types de clôtures, la hauteur définie pour chaque type de clôture ne peut être supérieure aux hauteurs maximales fixées ci-avant.

A.4.4. Murs de soutènement et talus

La hauteur des murs de soutènement est de 2,50 mètres au maximum. Au-delà d'une hauteur de 1,50 mètre à mesurer à partir du terrain remodelé, les murs de soutènement doivent être végétalisés. Les murs anti-bruit et les murs des rampes de garage ne sont pas concernés par ces restrictions.

La pente d'un talus ne peut pas dépasser 45°. La succession de talus n'est pas limitée.

A.4.5. Constructions souterraines

Les constructions souterraines peuvent être connectées l'une à l'autre de manière à faciliter l'usage des stationnements « en gestion partagée ».

Les toitures des constructions souterraines doivent être végétalisées si elles ne sont pas utilisées pour d'autres fins (terrasses, accès, stationnement local...).

A.4.6. Fenêtres

Les fenêtres doivent respecter un recul minimal de 2,00 mètres par rapport aux limites séparatives de parcelles privées.

A.4.7. Façades

La façade d'un bâtiment doit être traitées avec la même matérialité sur l'ensemble de la hauteur tout en assurant un changement de tonalité ou matérialité entre les différentes sections verticales.

Art. A.5. Règlementation pour les espaces publics

A.5.1. Cession au domaine public

La surface cédée au domaine public s'élève à 107,57 ares, soit 30,52 % de la surface du projet d'aménagement particulier.

A.5.2. Aménagement des espaces publics

Les aménagements des espaces publics tels que représentés sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peuvent être ajustés tenant compte du projet de réaménagement de la rue de Diekirch, des projets d'architecture, du projet de paysagisme, du projet d'exécution des



infrastructures, du projet d'aménagement particulier et des contraintes techniques diverses, notamment les prescriptions de l'administration des Ponts et Chaussées (PCH) et du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Sécurité (CGDIS).

A ce titre, le projet d'infrastructures spécifiera et précisera les équipements nécessaires à implanter (tels que les trafos, abribus, mur antibruit, passerelles, pergolas, ...).

Place publique entre les lots 1 et 4

La place doit être aménagée de manière à identifier clairement son statut public. Elle doit être intégrée aux aménagements publics. Elle doit être intégrée au réseau viaire de manière à permettre l'aménagement d'un abribus et renforcer l'intermodalité des moyens de déplacement.

B. Lots privés

Art. B.1. Affectations

Le nombre maximal d'unités de logement par lot est indiqué dans les tableaux de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol sur la partie graphique.

Pour tous les lots, au maximum 6 chambres peuvent être aménagées par unité de logement.

Les surfaces construites brutes maximales sont à répartir comme suit :

- Lot 1 :
 - o 7450 mètres carrés destinés à du logement plurifamilial
 - o 2000 mètres carrés destinés à des fonctions autres que le logement
- Lot 2A : 5304 mètres carrés destinés à du logement plurifamilial abordable
- Lot 2B : 2990 mètres carrés destinés à du logement plurifamilial
- Lot 3 : 9800 mètres carrés destinés à du logement plurifamilial

- Lot 4 :
 - o 4355 mètres carrés destinés à du logement plurifamilial
 - o 650 mètres carrés destinés à des fonctions autres que le logement
- Lot 5 :
 - o 5457 mètres carrés destinés à du logement plurifamilial
 - o 450 mètres carrés destinés à des fonctions autres que le logement

Au maximum 20 % de la surface construite brute du projet d'aménagement particulier peut être dédié à des fonctions autres que le logement, sous réserve que par conséquent la surface construite brute dédiée aux logements abordables ne deviennent pas supérieure à la surface attribuée par le projet d'aménagement particulier.

Les cellules commerciales peuvent chacune atteindre 250 mètres carrés de surface construite brute au maximum, les commerces alimentaires peuvent chacun atteindre 400 mètres carrés de surface



construite brute au maximum et les services, services administratifs et bureaux peuvent chacun atteindre 1000 mètres carrés de surface construite brute au maximum.

Art. B.2. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre.

Lot	SCB destinée exclusivement au logement		SCB minimale réservée aux logements abordables		Nombre maximal de logements abordables	
LOT 1	7450	m ²	0	m ²	0	u.
LOT 2A	5304	m ²	5304	m ²	45	u.
LOT 2B	2990	m ²	0	m ²	0	u.
LOT 3	9800	m ²	0	m ²	0	u.
LOT 4	4355	m ²	0	m ²	0	u.
LOT 5	5457	m ²	0	m ²	0	u.
Total	35 356	m ²	5304	m ²	45	u.

Art. B.3. Implantation

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de propriété, le point le plus rapproché de la construction peut présenter une distance nulle avec la limite de propriété, dans le respect des limites maximale de surface constructible.

Art. B.4. Niveaux

Le niveau fini du plancher du premier niveau plein (I) peut être supérieur de 2,20 mètres au maximum par rapport au niveau de référence (coordonnées nationales 222.00).

Le niveau défini en tant qu'étage en retrait peut être aménagé sur une surface correspondante à 80% maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Art. B.5. Hauteur des constructions

Niveau de référence :



La partie graphique du projet d'aménagement particulier établit un niveau de référence obligatoire pour l'ensemble du PAP à partir duquel mesurer les hauteurs maximales des constructions. Le niveau de référence et sa valeur correspondent aux coordonnées nationales altitude 222.00 et est repris dans le coin Sud Est du plan de la partie graphique du projet d'aménagement particulier, dans le coin Sud Est.

Art. B.6. Forme, pente et orientation des toitures

Les toitures plates doivent être végétalisées si elles ne sont pas utilisées pour d'autres fins (terrasses, local technique...).

La toiture plate d'un étage en retrait ne peut pas être utilisée comme terrasse.

Art. B.7. Avant-corps, balcons, coursives

Avant-corps fermé

Les avant-corps fermés et en porte-à-faux doivent respecter les conditions suivantes :

- leur emprise ne dépasse pas les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- leur saillie ne dépasse pas 2,00 mètres
- ils présentent une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise

Balcon

Les balcons doivent respecter les conditions suivantes :

- leur emprise ne dépasse pas les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- leur saillie ne dépasse pas 2,50 mètres
- la surface des balcons n'est pas limitée.

Coursive

Les coursives doivent respecter les conditions suivantes :

- leur emprise ne dépasse pas les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou les limites de surfaces constructibles pour coursives définies dans la partie graphique
- la saillie des coursives n'est pas limitée



Art. B.8. Prescriptions architecturales

B.8.1. Surfaces

Sont à prévoir au minimum les surfaces nettes suivantes :

- stationnements deux-roues et poussettes : 2,00 mètres carrés par logement
- buanderies : 1,00 mètre carré par logement
- local de nettoyage : 2,00 mètres carrés par cage d'escalier
- caves :
 - o 2,00 mètres carrés par studio et appartement 1 chambre
 - o 3,00 mètres carrés par appartement 2 chambres
 - o 4,00 mètres carrés par appartement 3 chambres et plus

B.8.2. Superstructures

Toutes les superstructures des constructions, les cabanons, les équipements de conditionnement d'air, les antennes et installations techniques (capteurs solaires...) peuvent dépasser les hauteurs maximales des constructions de 2,50 mètres.

Elles doivent respecter un recul au moins égal à leur hauteur par rapport aux façades du dernier niveau plein.

B.8.3. Éclairage naturel

Au sein des logements, les pièces destinées au séjour prolongé de personnes, exceptés les salles d'eau, cuisines, buanderies, celliers, espaces de circulation, locaux de rangement (dressings, débarras...), et similaires, doivent être éclairées naturellement.

La distance horizontale entre le point le plus éloigné de la pièce et la source lumineuse naturelle, ne doit dépasser 8,00 mètres. Cette distance peut exceptionnellement être de 10,00 mètres à condition que la hauteur sous plafond soit d'au moins 2,80 m et que la hauteur du linteau de fenêtre se trouve à minimum 2,60 mètres du sol fini. Des exceptions peuvent être accordées, si le maître d'ouvrage peut démontrer que les solutions proposées, garantissent le même degré d'éclairage naturel.

B.8.4. Orientation des logements

Les logements d'une surface nette supérieure à 65 mètres carrés doivent être bi-orientés.

Les logements mono-orientés doivent être aménagés de manière à avoir présenter des redans en façade de type loggia ou avant-corps pour accroître les orientations possibles.

Pour chaque lot, un minimum de logements doit être bi-orienté voire traversant.

Les proportions suivantes sont à respecter :

- Lot 1 au minimum 90% sont des logements bi-orientés voire traversant
- Lot 2A au minimum 95% sont des logements bi-orientés voire traversant
- Lot 2B au minimum 75% sont des logements bi-orientés voire traversant
- Lot 3 au minimum 80% sont des logements bi-orientés voire traversant
- Lot 4 au minimum 80% sont des logements bi-orientés voire traversant

B.8.5. Gestion des déchets

Un concept de gestion commune des déchets doit être élaboré et présenté à l'Administration communale de Lintgen lors de l'autorisation de bâtir.

C. Servitudes

Art. C.1. Servitude de passage « cœur d'îlot »

La servitude de passage telle que définie dans la partie graphique vise à permettre le passage du public et le passage des véhicules de sécurité incendie et des véhicules d'entretien.

Les aménagements liés à cette servitude doivent être adaptés à la circulation et à l'usage des véhicules de sécurité incendie.

L'emprise exacte de la servitude peut être modifiée selon le projet d'architecture, de paysagisme et les contraintes techniques diverses, notamment les prescriptions de l'administration des Ponts et Chaussées (PCH) et du Corps Grand-Ducal d'Incendie et de Sécurité (CGDIS).

Art. C.2. Servitude de passage « parking souterrain »

La servitude de passage telle que définie dans la partie graphique vise à permettre la mutualisation du parking souterrain entre les lots 1, et 2B et autoriser le passage des véhicules des futurs usagers de ces lots.

L'emprise exacte de la servitude peut être modifiée suivant les nécessités du projet d'architecture afin de garantir une utilisation pérenne.

Art. C.3. Servitude de type urbanistique « parc »

La servitude de type urbanistique telle que définie sur la partie graphique vise à l'aménagement de l'espace défini sous forme de parc. Au moins la moitié de la surface doit être végétalisée.

L'accessibilité au public est à garantir.

Art. C.4. Servitude de type urbanistique « pergola »

La servitude de type urbanistique telle que définie sur la partie graphique vise à permettre l'amélioration de la qualité urbanistique des espaces publics et privés ainsi que l'intégration visuelle des dispositifs d'accès aux niveaux en sous-sol.

La hauteur hors-tout ne peut excéder 3.50 mètres maximum.



Art. C.5. Servitude de type urbanistique « matériau de surface »

La servitude de type urbanistique telle que définie sur la partie graphique vise à mettre en place des matériaux perméables à l'eau. Ces matériaux doivent être perméables et permettre l'engazonnement.

Les matériaux mis en œuvre doivent garantir la stabilité du sol et supporter la charge de véhicules de secours.

Annexe

Définitions relatives précisant le présent projet d'aménagement particulier et sans préjudice aux dispositions fixées par la loi modifiée du 19 juillet 2004.

Coursive :

On entend par coursive, un espace de circulation extérieur couvert ou non couvert desservant un ou plusieurs logements. Son statut peut être en copropriété ou privé.