

28-10-2010

Modifié le 26-07-2011

Adapté le 15-12-2011

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

P.A.P. «WURMKRAUTWIES»

**à Diekirch
Commune de Diekirch**

PARTIE ECRITE

Modifications suite à l'avis du Ministère de l'Intérieur du 7 juillet 2011

Adaptation suite aux réclamations émises lors de la consultation publique suite au vote provisoire de l'Administration Communale de Diekirch

Pour la construction de :
5 habitations plurifamiliales de type résidence

Maître de l'ouvrage :
LONGCHAMP s. à r. l.
12, rue de la gare, L-7535 Mersch

Maître d'œuvre:
Qbic s.à r.l.
ARCHITECTES – INGENIEURS – CONSEILS
11, rue de la gare, L-7535 Mersch

Notre réf : 152608

Référence: 16405/14C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 26 mars 2012
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Suivant la loi du 19 juillet 2005 portant modification de la loi du 19 juillet 2004
concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PAP "WURMKRAUTWIES" à Diekirch	PARTIE ECRITE	28-10-2010 modifié le 26-07-2011, adapté le 15-12-2011	1
--------------------------------	---------------	--	---

INTRODUCTION

Le présent Projet d'Aménagement Particulier (P.A.P.) exécute le Plan d'Aménagement Général (P.A.G.) de la Commune de Diekirch par la définition :

- d'un morcellement du terrain,
- des alignements obligatoires et maximaux,
- des limitations de surfaces constructibles,
- des restrictions concernant l'aspect des toitures,
- de certains matériaux de construction à utiliser

Les fonds couverts par le présent projet d'aménagement particulier ont fait l'objet d'une modification ponctuelle du P.A.G. de la Commune de Diekirch (cf. Annexe Rapport justificatif) et ont été classés en zone mixte à caractère urbain (ZMU) soumise à l'obligation d'établir un projet d'aménagement particulier avant toute construction. En conséquence, le concept urbanistique proposé s'accorde aux prescriptions définies pour la zone mixte à caractère urbain par le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Le présent P.A.P. spécifie et applique les règles dimensionnelles, d'implantation, et de mixité des fonctions définies pour la zone à l'étude aux niveaux communal et national.

Le nombre et l'emplacement des arbres, des lampadaires, du mobilier urbain, etc., peuvent varier en fonction du projet d'exécution du présent P.A.P.

PAP "WURMKRAUTWIES" à Diekirch	PARTIE ECRITE	28-10-2010 modifié le 26-07-2011, adapté le 15-12-2011	2
--------------------------------	---------------	--	---

1. ELEMENTS DE PROGRAMMATION URBAINE

Prise en compte et dérogation au Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

- **concernant le type des fonctions urbaines admissibles dans la zone P.A.P. (art. 12) :**

Suivant le Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, la zone mixte à caractère urbain est « *principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement* ». Dans le même article, le Règlement Grand-ducal précise que « *les plans d'aménagement particuliers correspondant à ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés* ».

Le présent P.A.P. prévoit la réalisation de 5 habitations plurifamiliales de type résidence avec entre **101 et 109** unités d'habitation (UH) au maximum, soit entre **124 et 133** UH par hectare de surface nette.

Deux des résidences projetées, à savoir les blocs A et B (cf. Annexes Rapport justificatif, Partie graphique), seront susceptibles d'accueillir au niveau du rez-de-chaussée des locaux destinés au commerce et/ou aux professions libérales afin de garantir une mixité des fonctions.

Les bureaux et commerces seront à installer exclusivement dans la partie rez-de-chaussée des résidences A et B.

Concernant les commerces, des constructions légères (auvents) peuvent être aménagées sur une bande de maximum 3,00 m longeant la façade. Ces constructions doivent demeurer ouvertes. La construction de balcons directement sur les auvents est autorisée conformément au Règlement sur les bâtisses de la Commune de Diekirch (cf. chapitres « largeur des façades principales » et « profondeur des constructions » ci-dessous).

Afin de garantir une mixité de logement en faveur de la sédentarité des futurs résidents, il a été défini une surface nette moyenne de 80 m² par logement ainsi qu'un minimum de 10% des logements qui doivent disposer de 3 chambres et au maximum 20% des logements qui peuvent avoir une surface inférieure à 60 m².

Eventuellement, maximum deux des résidences projetées pourront accueillir des logements destinés aux personnes à mobilité réduite et aux personnes âgées. Des aménagements particuliers garantissant les normes d'accessibilité seront à prévoir pour les parties communes des résidences concernées ainsi que dans les logements. Les résidences et les appartements susceptibles d'accueillir des personnes à mobilité réduite et des personnes âgées seront, le cas échéant, déterminés ultérieurement par convention entre le maître d'ouvrage de l'opération immobilière et l'Administration Communale de Diekirch.

PAP "WURMKRAUTWIES" à Diekirch	PARTIE ECRITE	28-10-2010 modifié le 26-07-2011, adapté le 15-12-2011	3
--------------------------------	---------------	--	---

- **concernant les règles relatives au degré d'utilisation des sols (art. 21 et art. 23) :**

Deux paramètres permettent de fixer les règles relatives au degré d'utilisation des sols dans le cadre de la zone mixte à caractère urbaine, définis dans l'article 21 du Règlement Grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, comme suit :

➤ le Coefficient maximum d'utilisation du sol CMU :

Il exprime « *le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain net à bâtir* ».

➤ le Coefficient d'occupation du sol COS :

Il traduit « *le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface totale du terrain à bâtir net* ».

Pour la zone mixte à caractère urbain les valeurs maximales CMU et COS à respecter sont définies dans le Règlement Grand-ducal comme suit :

ZONE MIXTE A CARACTERE URBAIN	
CMU	1,6
COS	0,6

Tableau 1 : Extrait du Règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (art. 23)

Concernant le CMU dans le cas présent, sont intégrées dans le calcul les avant-corps des façades (hors balcons).

Dans le cas où, le présent projet ne prévoit que de l'habitat (cf. Rapport justificatif), soit pour un maximum de **109 UH** sans commerces/bureaux, ces coefficients s'élèvent à :

- CMU = 1,40
- COS = 0,30

Dans le cas d'une occupation mixte des résidences (cf. Rapport justificatif), soit un maximum de **101 UH** et commerces/bureaux, les coefficients autorisés seront les suivants :

- CMU = 1,45
- COS = 0,35

Définition des règles d'implantation, des prescriptions dimensionnelles, de la mixité des fonctions et de la qualité de vie dans le cadre du P.A.P.

- concernant les types d'habitations et la densité d'habitation :

Le présent P.A.P. prévoit la réalisation de 5 habitations à caractère plurifamilial de type résidence avec entre 101 et 109 UH.

La densité maximale d'habitation s'élève à de 124 à 133 UH par hectare de surface brute.

- concernant la profondeur des constructions :

La profondeur des constructions projetées sera égale ou inférieure à 14,00 m.

Concernant les bâtiments A et B (cf. plan d'aménagement particulier ci-joint), une dérogation est prévue dans la mesure où, les deux résidences disposeront d'un rez-de-chaussée commun reliant les deux bâtiments et dépassant leur volume principal.

Dans le cas où, les résidences A et B accueilleront des bureaux/commerces, leurs locaux seront exclusivement installés dans la partie rez-de-chaussée des deux bâtiments. Il sera autorisé que le rez-de-chaussée dépasse le volume principal des bâtiments comme montré dans la partie graphique du présent P.A.P., formant ainsi un volume de connexion.

Dans le cas où, les résidences A et B n'accueillent que de l'habitat, aucun dépassement du volume au niveau rez-de-chaussée des résidences A et B n'est autorisé. En conséquence, aucun volume de connexion entre les deux bâtiments n'est admis.

Concernant la profondeur des constructions, la réalisation des avant-corps à usage d'habitat et des balcons sera autorisée sur les façades principales pour les niveaux 1 à 3 (c'est-à-dire hors rez-de-chaussée et combles).

Concernant les avant-corps, la longueur maximum autorisée sera égale à un tiers de la longueur de la façade relative. Les avant-corps auront une profondeur maximale d'un mètre.

Concernant les balcons, la longueur cumulée maximum autorisée sera égale à un tiers de la longueur de la façade relative. Les balcons ne seront pas à reprendre dans le volume des avant-corps.

Chaque façade pourra accueillir plusieurs avant-corps et balcons à condition que leur longueur cumulée respecte les règles de longueur exposées ci-dessus.

- **concernant la longueur des façades principales :**

La longueur des bâtiments projetés sera comprise entre 22,00 et 40,00 m. Leur longueur peut être augmentée de maximum 0,20 m pour des raisons techniques. Cet élargissement éventuel est pris en compte dans le calcul du CMU de l'opération immobilière.

La profondeur des bâtiments est fixée à 14,00 m.

Des avant-corps seront autorisés pour les niveaux de 1 à 3. Leur profondeur maximale sera d'un mètre maximum pour une longueur cumulée de maximum un tiers de la longueur de la façade concernée.

- **concernant les toitures :**

Pour tous les bâtiments, les toitures plates sont obligatoires.

Localement, les volumes techniques (par exemple ascenseurs, cages d'escalier pour toitures-terrasses) peuvent dépasser la toiture.

- **concernant le sous-sol :**

Dans la zone du P.A.P., un sous-sol généralisé sera autorisé, englobant l'ensemble de résidences et d'espaces non bâtis. Ce sous-sol s'arrêtera à au moins 3,00 m de la limite cadastrale du site.

Suivant les normes ITM, le sous-sol projeté est classé en catégorie 2 (de 51 à 250 véhicules) et disposera d'un seul accès « entrée-sortie » d'une largeur minimale de 6,00 m prévu le long de la résidence A. L'accès au sous-sol se fera à l'aide d'une rampe d'une pente maximale de 3% sur les 5,00 premiers mètres. Aussi, la rampe bénéficiera d'un traitement végétal en surface sur un maximum de la longueur.

Le sous-sol accueillera toutes les places de stationnement ainsi que les caves et les locaux techniques.

Pour la réalisation du sous-sol, les normes ITM sont à respecter.

- **Concernant la qualité de vie dans les logements :**

En vue de garantir des logements de qualité avec une certaine sédentarité des habitants, il est prévu pour un tel programme et pour chaque résidence :

- Un local à vélos au sous-sol et un local à poussettes au rez-de-chaussée (un vélo-port peut être aménagé par bâtiment sur le domaine privé en construction légère à l'extérieur, en plus du local intérieur au sous-sol)
- Une buanderie et un local poubelle (voir rapport justificatif joint)
- Un hall avec sas d'entrée, éclairé naturellement et accessible aux personnes à mobilité réduite
- Un débarras dans les logements (2 m² minimum)
- Un espace de vie extérieur (terrasse, jardin, loggia ou balcon) pour chaque logement de minimum 8 m² et dont la profondeur de l'espace en question est de minimum 2,50 m
- Des caves ou greniers (6 m² minimum par logement)

Prise en compte et dérogations aux recommandations émises par l'Administration Communale de Diekirch :

- concernant la hauteur :

Suivant les recommandations de l'Administration Communale de Diekirch, le nombre de niveau et la hauteur maximaux à respecter sur site sont les suivants :

HAUTEUR (hors dalle)	
Nombre de niveaux maximal :	rez-de-chaussée + 3 niveaux pleins + 1 niveau dans les combles (soit un niveau en retrait)
Hauteur sous plafond :	<ul style="list-style-type: none">- max 4,00m pour le rez-de-chaussée de chaque volume construit ;- min 2,60m par niveau pour habitations.

Tableau 3 : Règles de hauteur définies par l'Administration Communale de Diekirch

- concernant les implantations des constructions projetées :

Les bâtiments projetés respecteront les minima de recul d'implantation suivants :

PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES D'IMPLANTATION	
Recul arrière :	min 10,00 m
Recul latéral :	min 6,00 m
Recul entre bâtiments :	min 12,00 m

Tableau 4 : Règles d'implantation et d'alignement définies par l'Administration Communale de Diekirch

- concernant les parkings et les places de stationnement

Le Règlement sur les bâtisses de la Commune de Diekirch fixe un nombre minimal de places de stationnement par unité d'habitation et par surface de bureaux/commerces :

- 1 place de stationnement par unité d'habitation,
- 1 place de stationnement par tranche de 75 m² de surface d'étage pour les bureaux, commerces, etc.

Le P.A.P. « Wurmkrautwies » prévoit la réalisation de +/-160 places de stationnement exclusivement aménagés dans le sous-sol généralisé des cinq résidences. Aucune place de stationnement répondant aux besoins propres des futurs résidents ou employés/visiteurs du site ne sera aménagée en surface. La capacité moyenne du sous-sol s'élève à 1,5 place de stationnement par UH.

Dans le cas où, le site accueillera de l'habitat et des bureaux/commerces, les dispositions réglementaires en matière de stationnement fixées par la Commune de Diekirch sont à respecter (cf. nombre minimal de places de stationnement ci-dessus).

L'accès au sous-sol se fera à l'aide d'une rampe d'une pente maximale de 3% sur les 5,00 premiers mètres. Aussi, la rampe bénéficiera d'un traitement végétal en surface sur un maximum de la longueur.

2. ESPACE PUBLICS ET ESPACES VERTS

Suivant l'article 34 portant sur la Cession des fond réservés à des aménagements public du Règlement grand-ducal du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *les terrains compris dans les plans d'aménagement particulier et qui sont réservés à des constructions ou aménagements publics propres au plan d'aménagement particulier doivent être cédés à la commune* ». Ces fonds s'élèvent à 25% du territoire du P.A.P. avec des indemnités au bénéfice du promoteur ou de l'Administration Communale dans le cas où, respectivement, la surface à céder dépasse ou est inférieure au 25% fixés par la loi.

Dans le cas du présent projet d'aménagement particulier, la surface à céder à l'Administration Communal de Diekirch s'élève à 3,40% de la superficie du P.A.P.

La surface à céder à la Commune de Diekirch représente 2 a 88 ca destinée à la réalisation éventuelle d'un trottoir et/ou une bande de stationnement le long de la Promenade de la Sûre et l'élargissement à 5,50m du chemin d'accès menant aux garages communaux au Sud-Est du site.

La place publique projetée le long de la Promenade de la Sûre accueillera « une zone de construction légère ». Cette zone pourra être aménagée à maximum 40% de sa surface en terrasse de restaurant.

Une servitude publique sera établie pour l'ensemble de la place publique afin de l'ouvrir à l'usage public ainsi que sur la bande destinée à la réalisation d'un cheminement piéton en limite Sud du site.

Tous les aménagements et espaces ouverts au public seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Des arbres et des haies seront plantés afin de créer un cadre de vie de qualité.