

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.

Luxembourg, le 10/12/09
Le Ministre de l'Intérieur
et à la Grande Région

2 PARTIE REGLEMENTAIRE

2.1 PARTIE ECRITE

PARTIE ECRITE EN REFERENCE A LA PARTIE GRAPHIQUE HORS TEXTE (CF. PLAN C11/PAP/01)

2.1.1 Tableau récapitulatif des règles d'urbanisme

Mode d'utilisation du sol

ZONE DEFINIE AU PAG

Zone mixte à caractère central / zone de secteur sauvegardé ou zone protégée

AFFECTATION

Bâtiments d'usage mixte : locaux commerciaux et de service, logements,
Espaces verts privatifs au niveau des toitures terrasses au cœur de l'îlot
Stationnement partiel pour les besoins des résidents

IMPLANTATION

Ordre contigu
Bande de construction de 14m max. pour les volumes principaux
Construction du rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle privée

Degré d'utilisation du sol

NIVEAUX

1 niveau (obligatoire ou maximum suivant partie graphique) - côté cour, à
3 niveaux + combles (obligatoire ou maximum suivant partie graphique) -
côté rue

RECULS

Alignement existant sur rue

COS⁹

CMU¹⁰

2.1.2 Règles générales

1. Affectation de l'îlot

- L'îlot 11 est destiné à des bâtiments d'usage mixte, comprenant des locaux commerciaux, d'artisanat ou de service principalement au rez-de-chaussée et des locaux destinés à l'habitation ou éventuellement à des activités aux étages supérieurs.
Le pourcentage minimal de logements par immeuble de même que le pourcentage minimal de commerces/activités par immeuble au rez-de-chaussée est défini dans la partie graphique réglementaire.
- Les combles sont habitables, uniquement sur un niveau.
- Le rez-de-chaussée est exploité comme surface commerciale, ou encore comme dépôt/atelier attenant aux commerces sur rue. En aucun cas le rez-de-chaussée situé en dehors de la bande de construction des 14m00 ne pourra être affecté à l'habitation. En aucun cas le rez-de-chaussée situé à l'intérieur de la bande de construction des 14m00 ne pourra être affecté comme parking.
- Le sous-sol, le cas échéant, sera affecté au stationnement des véhicules.
- Par ailleurs, les prescriptions suivantes sont d'application concernant le **stationnement des véhicules** :
 - o Les immeubles non directement accessibles depuis une voie carrossable ne disposeront d'aucun accès direct à un stationnement/garage à partir de cette même voie ;
 - o Un parking en copropriété avec accès commun depuis la rue des Halles est à prévoir au sous-sol (cf. annexe 3.1.7 Schéma de principe - parking commun) ;

⁹ COS=surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

¹⁰ CMU=surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

Le nombre total d'emplacements de stationnement sera calculé pour l'immeuble ou les immeubles concernés, quelque soit le nombre de propriétaires. Dans le cas où plusieurs parcelles ou immeubles sont pris en compte, les demandeurs fourniront à la commune dans le cadre de l'autorisation de bâtir, la preuve de leur participation au parking en copropriété, soit un compromis ou une intention d'achat, soit une servitude conventionnelle entre parties. Le nombre total minimal ou maximal de places pour le parking en copropriété, est calculé pour la ou les propriété(s) affectée(s), indépendamment de sa (leur) situation au sein de l'îlot.

- Le nombre d'emplacements de stationnement est calculé sur la base de 0.5 emplacement minimum et un emplacement maximum par logement.
- Il est toutefois admis les exceptions suivantes :
 - Pour les 2 premiers logements (taille supérieure à 50m²) ou les 3 premiers logements (dont un de taille inférieure ou égale à 50m²) par immeuble, il n'est pas obligatoirement requis d'emplacement de stationnement.
 - Au-delà, il est requis par tranche de deux unités de logement, un minimum de un emplacement par logement dans un rayon max. de 1000m autour de l'immeuble et dont preuve sera fournie à la commune par le demandeur dans le cadre de l'autorisation de bâtir.
- L'espace central de l'îlot (niveau 1^{er} étage) aura vocation d'espace cour privatif pour les logements.
- Le cœur de l'îlot comprend par ailleurs un accès piéton public (maintien de l'accès existant).

2. Valeur d'application du présent PAP

- Les présentes règles spécifiques définissent, sous réserve des servitudes privées inscrites au Bureau des Hypothèques, pour chaque parcelle ou portion de parcelle, les possibilités de construire de nouveaux bâtiments et de modifier ou transformer les constructions existantes.
- Pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, le règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (règlement spécial de la vieille ville) est applicable.
- Certaines indications reprises dans la partie graphique au niveau des coupes ne sont pas définitives car basées sur le plan photogrammétrique (Hansa Luftbild) ; un contrôle préalable sur terrain des données avant toute intervention est de rigueur.
- L'impossibilité de respecter les règles spécifiques et architecturales reprises ci-après, entraînera l'obligation de modifier ponctuellement le présent PAP. Cette modification ponctuelle devra être dûment motivée, notamment pour des questions d'amélioration des conditions d'habitabilité, des aspects socio-économiques (implantation d'une activité commerciale avec des exigences spéciales, etc.)
- Par ailleurs, en cas de réalisation partielle du présent PAP, celle-ci devra préserver les conditions d'habitabilité des maisons existantes. Notamment, dans le cas des rez-de-chaussée habités, un recul minimal de 1m90 entre les nouvelles constructions projetées et les constructions existantes sur limite de propriété sera exigé.

3. Autorisation préalable de construction

- Pour tous travaux de transformation extérieure ou de construction nouvelle dans l'îlot en question, il devra être élaboré un projet architectural en tous points conforme au présent Plan d'aménagement particulier.
- Une demande d'autorisation préalable est dans ce contexte requise conformément à l'art. 100 du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, arrêté par le conseil communal le 20.12.1975, valant accord de principe.
L'autorisation préalable sert à conseiller les propriétaires dans l'établissement de leurs plans et à fixer la nature des pièces à soumettre pour la mise à l'enquête.
- Une maquette volumétrique à l'échelle de l'îlot ou de la partie de l'îlot devra illustrer la démarche.
- La demande doit présenter les façades avec indication des silhouettes de bâtiments avoisinants et les façades avec indication d'un relevé précis des façades des bâtiments attenants jusqu'à une distance maximale de 30 m, dès la limite de propriété. Ces relevés peuvent être remplacés par des photomontages.

2.1.3 Prescriptions dimensionnelles

1. Implantation des constructions

- L'implantation des bâtiments se fait en limite de propriété, selon les limites de construction indiquées dans la partie graphique.
- Sont précisés les alignements obligatoires, les alignements minimum et maximum, pour constructions principales, d'une part et constructions annexes, d'autre part.
- Il est interdit de construire à l'extérieur des périmètres d'implantation et des limites de construction telles qu'indiquées dans la partie graphique.
- Les limites de construction des volumes principaux sont représentées sous forme d'alignement obligatoire délimitant un front de rue (limite des façades actuelles) et un alignement postérieur délimitant un espace cour.
- La construction en ordre contigu est obligatoire. L'ordre contigu ne peut être interrompu, à titre exceptionnel, que sur les parcelles dont les constructions existantes ne sont pas en ordre contigu.

2. Profondeur des constructions

- La profondeur des bâtiments -volumes principaux- est limitée en général à 14m00. La profondeur des constructions pourra être ponctuellement légèrement dépassée pour certaines situations existantes.
- La profondeur du niveau rez-de-chaussée dépasse la bande de construction des 14m00 pour couvrir l'ensemble des parcelles privées et permettre des fonctions annexes.

3. Hauteur des constructions

- La hauteur des bâtiments est définie par le nombre de niveaux, et par la hauteur minimale et maximale, à la corniche et au faîtage.
- Le nombre de niveaux est fixé à 3 plus les combles habitables.
Cette disposition ne vaut pas pour les bâtiments à préserver (silhouette et façade).
- La hauteur à la corniche et au faîte tient compte des bâtiments voisins et des bâtiments situés dans l'espace visuel d'intégration.
La hauteur obligatoire à la corniche est de 9m60 à l'exception du lot 19 : 9m50 et du lot 20-1/2 9m40.
La hauteur maximale au faîtage est de 14m00.
- Ces prescriptions ne concernent que les bâtiments dont la hauteur actuelle est soit inférieure, soit égale, à l'exception des bâtiments protégés et des bâtiments dont le gabarit est à conserver.
Dans le cas de façades et profils à conserver, la hauteur à la corniche et la hauteur au faîtage doivent être maintenues.

2.1.4 Prescriptions architecturales

1. Intégration architecturale

- Le caractère architectural des transformations et des nouvelles constructions doit s'intégrer dans le contexte général de la Vieille Ville de Diekirch.
- Toute construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment dans le périmètre du centre doit respecter l'architecture des façades (notamment les hauteurs d'étage, les rapports entre les pleins et les vides et la forme générale des ouvertures) et tenir compte de la volumétrie (hauteur de la corniche et du faîte, pente et forme de la toiture) des bâtiments voisins.

- Toute construction, reconstruction ou transformation d'un bâtiment dans le périmètre du centre doit être examinée dans le contexte de l'unité visuelle d'intégration dans laquelle elle se situe.
- Toute construction, reconstruction ou transformation projetée à l'intérieur de l'îlot 11 au même titre qu'à l'intérieur du périmètre du secteur de la Vieille Ville de Diekirch pourra être soumise pour avis à la Commission des Sites et des Monuments Nationaux, sur demande du Conseil Communal et de la commission des Bâtisses.

2. Façades

- Les façades à conserver doivent être maintenues et entretenues. Il s'agit,
 - d'une part des façades des immeubles repris sur la liste du service des sites et monuments nationaux (lots 3-1/2 et 7-1/3),
 - et d'autre part des immeubles dont les profils et aspect de façade sont à maintenir tels que repris dans la partie graphique et ci-après sous le point 2.1.5- Bâti protégé. Si pour des raisons évidentes (stabilité, qualité du bâti, constructibilité,...), la démolition de l'immeuble s'impose, sa reconstruction respectera le profil et l'aspect des façades d'origine.
- L'architecture des façades doit s'harmoniser avec celle des bâtiments existants voisins et dans les périmètres visuels d'intégration concernés, en particulier en ce qui concerne la hauteur d'étage, le rapport et la répartition des pleins et des vides (fenêtres, portes), la forme des percements et le choix des matériaux. Des exceptions peuvent être admises par le Bourgmestre si un projet contient une amélioration évidente du point de vue esthétique ou urbanistique.
- L'aménagement des vitrines et façades de magasins situés au rez-de-chaussée des bâtiments, côté rue, est admise pour autant qu'il n'altère pas les caractéristiques esthétiques du secteur concerné et pour répondre aux exigences modernes en la matière.
- Les couleurs et matériaux des revêtements de façades doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins existants et des immeubles sis dans le périmètre des unités visuelles d'intégration auxquelles ils appartiennent.
- Tous les revêtements de façades brillants (métaux, verre, plastique,...), de couleur vive, dont la teinte est trop sombre ou trop claire, qui peuvent nuire au bon aspect du lieu, sont interdits.
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.
- Par ailleurs, les façades sur cour, donnant jour à des locaux de service (salle de bains, W.-C.) devront être implantées à une distance minimum de 1m00 de la limite de parcelle, quel que soit le nombre de niveaux ; dans ce cas, les ouvertures seront munies de dispositifs appropriés (vitrages translucides) empêchant les vues directes.
- Les combles ou l'étage en retrait peuvent s'aligner avec le plan de façade vers l'intérieur du cœur de l'îlot comme indiqué dans la coupe schématique de la partie graphique. Cette mesure s'applique aux lots 17, 18-7/7, 19, 20-1/2, 21-2/2, 22-1/2, 23-2/2.

3. Fenêtres

- Les percements des façades sur rue respecteront l'architecture des façades voisines et notamment le rapport entre les pleins et les vides et la forme générale des ouvertures.
- Les fenêtres épouseront toujours la forme d'un rectangle debout ; les fenêtres présenteront une division en 6, en croix, en T ou en I.
- En règle générale, les volets ne sont pas autorisés ; seuls les volets roulants à caisson encastré (non visibles) sont autorisés.

4. Toitures

- Les toitures en pente sont obligatoires, à l'exception du cœur d'îlot où les toitures plates sont admises : pour le niveau des combles et pour le niveau rez-de-chaussée des bâtiments.
- La pente des toitures est comprise entre 40° et 45°, sauf stipulation contraire dans la partie graphique.

- L'ordonnance générale des toitures existantes doit être maintenue (orientation des faîtages). Le faîtage est distant de 5m de la corniche conformément à la partie graphique à l'exception des faîtages existants des bâtiments repris sous 2.1.5- « bâti protégé » ci-après.
- Les toitures en pente sont recouvertes exclusivement d'ardoise naturelle.
- Les toitures plates peuvent être des toitures terrasses ou des toitures végétales, conformément à la partie graphique. Les toitures végétales peuvent être de type extensif et accessibles (surface verte minimale 60%).
- Les terrasses « en baignoire » aménagées dans la toiture sont proscrites.

5. Lucarnes

- La largeur de chaque lucarne ne peut excéder 1m70; dans le cas des toits à 4 pans, leur largeur additionnée ne peut dépasser le tiers de la longueur de façade; dans le cas des toits à 2 pans, leur largeur additionnée ne peut dépasser la moitié de la longueur de façade.
- Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, mais sans interruption de l'avant-toit.
- Toutes les lucarnes doivent être couvertes d'une toiture à 2 pans ou présenter éventuellement, notamment sur les toits mansardés, une autre forme traditionnelle.
- Les lucarnes épouseront toujours la forme d'un rectangle debout.

6. Saillies

- Des balcons sur rue sont proscrits. Seules des saillies de 0m50 au-delà de la bande de construction peuvent être autorisées.
- Les balcons sont seulement autorisés, s'ils sont orientés côté cour. Leur saillie maximale est de 1m50.
- Les balcons doivent présenter une esthétique compatible avec l'image de la vieille ville. Les garde-corps en béton ou en bois plein sont proscrits. Ils ne doivent en aucun cas masquer les baies existantes.

7. Superstructures

- Les constructeurs s'efforceront de grouper les éléments de superstructure (cage d'escaliers, ascenseurs) et de les intégrer dans la toiture ; ils ne devront en aucun cas dépasser la toiture.

8. Enseignes

- Les règles suivantes sont d'application sans préjudice des dispositions du chapitre VI de la loi du 18/07/1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux et du règlement grand ducal du 4/06/1984 relatif à la publicité.
- Les enseignes appliquées contre les façades ne sont autorisées que si elles ne nuisent pas au caractère du quartier, de la place, de la rue ou de la venelle où elles sont placées, ni à l'architecture de la façade contre laquelle elles sont fixées.
- Seules les enseignes en lettres détachées et motifs découpés, lumineuses ou non, appliquées contre les façades sont admises, de même que les enseignes de genre ancien en fer forgé ou en bois peint, fixées en potence, sauf avis contraire du service des sites et monuments nationaux.
- Les enseignes ne peuvent en aucun cas dépasser le seuil des fenêtres du 1^{er} étage.
- Les enseignes seront apposées sur les façades visibles depuis la voie publique pour autant qu'elles n'en masquent aucune baie existante.

2.1.5 Bâti protégé

- Afin de protéger le caractère de la vieille ville de Diekirch et de conserver son aspect original, un certain nombre de bâtiments ou parties de bâtiments sont protégés.

Ainsi, la partie graphique reprend les éléments suivants :

- bâtiment classé par le service des sites et monuments nationaux – procédure de classement prévue : bâtiment lot 3-1/2.
- immeuble inscrit sur la liste supplémentaire du service des sites et monuments nationaux – procédure d'inscription prévue : bâtiment lot 7-1/3.
- profils d'immeubles et aspects des façades à maintenir : 1-1/5 ; 3-1/2; 5; 7-1/3; 8; 9; 11; 14 ; 18-5/7 ; 20-2/2.
- alignements à conserver : l'ensemble de l'îlot concerné par le PAP et délimité par la rue St Antoine, rue de Brabant, place de la Libération, rue des Halles, rue Vieille

1. Prescriptions spécifiques relatives aux bâtiments ou parties de bâtiments protégés

- Les bâtiments ou parties de bâtiments protégés ne peuvent être démolis, transformés ou modifiés librement sans en référer préalablement au service des sites et monuments nationaux
- Les bâtiments ou parties de bâtiments protégés ne pourront subir aucune transformation, modification et aucun agrandissement qui pourrait nuire à leur valeur historique ou artistique et altérer leur volume ou leur aspect architectural, conformément à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.
- Les bâtiments ou parties de bâtiments protégés doivent être maintenus et entretenus dans un bon état.
- Dans l'entourage immédiat des bâtiments ou portion des bâtiments protégés, aucune construction ou transformation qui pourrait porter préjudice au site n'est admise.

2. Prescriptions spécifiques relatives aux objets d'intérêt historique et culturel

- Les objets d'intérêt historique et culturel ne peuvent être déplacés, modifiés ou démolis sans en référer à la commission des sites et des monuments nationaux et aux autorités communales, conformément à la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

3. Prescriptions spécifiques aux gabarits à conserver

- Le respect des gabarits des bâtiments désignés comme tels sur le plan a pour but d'assurer la conservation des profils (volumétrie /silhouette) à l'échelle de l'îlot et en relation avec les îlots voisins
- La conservation du volume (implantation, limite de construction, hauteur de la corniche et du faîte) et de la forme de la toiture doit être assurée lors de toute transformation ou reconstruction.
- La demande d'autorisation préalable doit comporter un relevé des gabarits du bâtiment existant. Les éléments significatifs déterminant le volume et leur mesure seront faits en présence d'un agent du service technique ou attestés par une personne qualifiée.

4. Prescriptions relatives aux alignements à conserver

Dans le prolongement des ensembles dont le gabarit est à conserver, certains alignements sont à préserver impérativement. Ils concernent des bâtisses existantes pour lesquelles il peut être admis une modification du gabarit (hauteur à la corniche, toiture, lucarnes) pour des raisons de raccordement aux constructions voisines.

Cependant, les nouvelles constructions implantées sur ces alignements devront être en harmonie avec l'ensemble par rapport à la structure de la façade. Notamment, elles auront une hauteur à la corniche compatible avec celle des constructions voisines. Une variation maximum de la hauteur à la hauteur à la corniche de 0m20 est admise par rapport aux constructions contiguës voisines dont le gabarit est à conserver.

5. Prescriptions relatives aux façades à sauvegarder

- Les façades à sauvegarder telles que reprises sur le plan de protection doivent l'être intégralement ou intégralement excepté le rez-de-chaussée.
- Elles seront maintenues et entretenues dans leur aspect actuel (percement des ouvertures, matériaux, ...).