C. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 1 »

# Art. 16 Champ d’application

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 1 » concerne des fonds situés dans la ville de Diekirch.

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 1 » sont fixées en partie graphique.

# Art. 17 Type des constructions

1. Les quartiers existants « espace résidentiel 1 » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande, ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.
2. Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances.

Des articles spécifiques sont définis pour ce type de construction.

# Art. 18 Nombre d’unités de logement

Sont autorisées, des maisons unifamiliales, bi-familiales et plurifamiliales.

Pour les maisons plurifamiliales, le nombre d’unités de logement est limité à 12 (douze) par bâtiment, avec au maximum un studio pour 4 unités de logements et au minimum un appartement de 3 chambres pour 6 unités de logement ainsi qu’une moyenne minimale par bâtiment de 70m2 de surface utile d’habitation par unité de logement.

Pour les réaffectations de bâtiments en maison plurifamiliale, le nombre de logements par bâtiment ou ensemble de bâti est limité à 6(six), avec au maximum un studio pour 4 unités de logements et au minimum un appartement de 3 chambres pour 6 unités de logement ainsi qu’une moyenne minimale par bâtiment de 70m2 de surface utile d’habitation par unité de logement.

La réaffectation par division verticale doit garantir une largeur de façade principale par unité de logement de 7m min.

# Art. 19 Disposition des constructions

1. Implantation

Les constructions sont à implanter dans une bande de construction d’une profondeur de 25m maximum mesurée à partir de l’alignement de voirie.

1. Alignement

Les constructions jumelées ou en bande doivent être implantées sur un même alignement.

Les décrochements de façade sont admis pour autant que la surface des parties en décrochement soit inférieure ou égale au tiers de la surface totale des façades.

1. Reculs sur limites de propriété

* Recul antérieur:

La façade antérieure de toute nouvelle construction sera alignée sur la façade des constructions voisines. En absence de constructions existantes, ce recul peut varier entre 0m au minimum et 3m au maximum mesuré à partir de la limite du domaine public.

* Recul latéral:

Le recul de toute construction par rapport à la limite latérale de propriété est égal ou supérieur à 2m. Il doit être nul pour les maisons jumelées et en bande ou si une construction existante sur le terrain adjacent n’accuse aucun recul.

* Recul postérieur:

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 10m.

1. Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux présentes dispositions:

* pour des raisons d’ordre urbanistique, technique ou de sécurité,
* pour tous travaux de rénovation, de réhabilitation ou de restauration portant sur un bâtiment existant non-conforme aux reculs prescrits, dès lors que l’implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect des reculs prescrits ; dans le cas d’une réaffectation de bâtiment, cette clause n’est pas d’application,
* pour tous travaux portant sur l’extension de constructions existantes situées hors bande de construction dans le respect des reculs minimum sur limites et sous réserve de ne pas changer l’affectation.

# Art. 20 Gabarit des constructions

1. Niveaux

* Bâtiments protégés:

Le nombre de niveaux pleins doit être conservé.

* Autres bâtiments et nouvelles constructions:

Le nombre de niveaux pleins est limité à 3 (trois) à l’exception de la rue Neuve, de la rue am Brouch et de la rue du Gymnase où le nombre de niveaux pleins est limité à 2 (deux).

Les combles ou étages en retrait peuvent être aménagés sur 1 (un) niveau au maximum et à concurrence d’une surface construite brute inférieure ou égale à 80% de la surface construite brute du dernier niveau plein de la construction. Les mezzanines sont interdites.

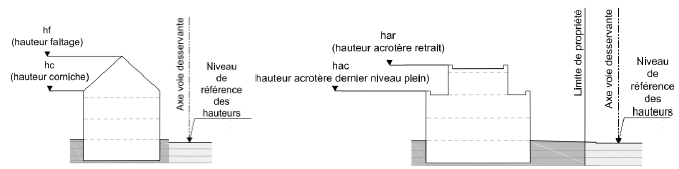
1. Hauteur

La hauteur minimale admissible à la corniche (hc) est fixée à 7m avec un maximum fixé à 10m.

La hauteur maximale au faîte (hf) est fixée à 14m.

La hauteur minimale admissible à l’acrotère du dernier niveau plein (hap) est fixée à 7,5m avec un maximum fixé à 10,5m.

La hauteur maximale admissible à l’acrotère du niveau en retrait (har) est fixée à 14m.



1. Profondeur

La profondeur des constructions est limitée à 14m à l’exception du cas suivant:

* Pour les bâtiments auxquels sont accolés vérandas ou assimilées, sur un niveau hors sol uniquement, est admise une profondeur totale maximale de 18m pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés.

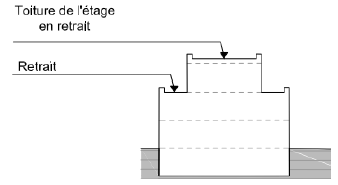
# Art. 21 Toitures

Les bâtiments sont à couvrir soit:

* de toitures plates,
* de toitures à un seul versant (pente max. à 25°),
* de toitures à deux versants dont les pentes sont comprises entre 30° et 38°,
* de toitures brisées, à demi-croupe, à croupe.

La toiture plate de l’étage en retrait doit obligatoirement être végétalisée à raison de 80% minimum de sa superficie. En dérogation à ce qui précède, les surfaces occupées par les installations des panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur et panneaux solaires thermiques seront exemptes du calcul des surfaces végétalisées à 80%.

Le retrait peut être aménagé en toiture terrasse ou toiture jardin.



Les toitures à la Mansart sont strictement interdites.

# Art. 22 Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées.

Elles peuvent dépasser l’emprise des constructions hors sol sous réserve de:

* maintenir un recul minimal de 1m sur les limites de propriété,
* ne pas dépasser la bande de construction.

# Art. 23 Garages ou car-ports

La construction de garages ou car-ports peut être autorisée pour autant qu’elle s’inscrive dans la bande de construction et sous réserve de respecter les reculs minimums prescrits sur limites.

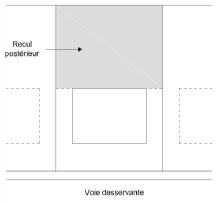
La construction de garages ou car-ports peut néanmoins être autorisée dans le recul latéral de la construction principale, jusqu’à la limite de parcelle, si les conditions suivantes sont respectées:

* le voisin réalise également un garage ou car-port sur la limite de parcelle et les deux garages ou car-ports accolés présentent un ensemble cohérent et harmonieux. Les deux propriétaires confirment par écrit leur engagement.
* la limite arrière du garage ou car-port ne pourra dépasser la façade arrière de la construction principale,
* la hauteur à la corniche ou acrotère ne pourra excéder 3m.

Les rampes de garage devront respecter une pente maximale de 15% mesurée à partir de la limite de propriété jusqu’à l’entrée du garage.

# Art. 24 Stationnement

Tout emplacement de stationnement est proscrit dans le recul postérieur des bâtiments.



# Art. 25 Éléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0,50m, égout de toiture non compris.

# Art. 26 Aménagement des espaces libres

Les espaces libres aux abords des constructions sont réservés à l’aménagement des accès des bâtiments, des espaces de stationnement, des cours et terrasses, des jardins et plantations.