

2. PARTIE REGLEMENTAIRE

2.1. Partie écrite

Art 1. But du règlement

Le présent règlement établi les règles qui garantiront l'intégration urbanistique et architecturale dans le respect des données du site et des infrastructures existantes.

Il décrit :

- la division du terrain en lots
- les alignements et reculs obligatoires
- la limitation des surfaces constructibles
- la destination des surfaces
- les restrictions concernant l'aspect des toitures
- l'implantation d'aires de jeux et aménagements extérieurs
- équipement des lots et places de stationnement
- l'utilisation de certains matériaux.

Art 2. Portée du règlement [art. 2]

Le règlement et la partie graphique sont complémentaires entre eux mais aussi complémentaires avec le PAG.

Pour tous les points non repris de ce règlement, le PAG en vigueur dans la commune de Diekirch, est applicable et ce notamment les « règles applicables à toutes les zones ».

Les aménagements extérieurs, nombre et emplacement des arbres, lampadaires ou mobiliers urbains seront définis par le projet final d'exécution du présent PAP.

Art 3. Zone d'application

Le terrain concerné par le présent PAP se situe sur le site de la Brasserie à Diekirch, le long des rues de l'Industrie et de la Brasserie. La parcelle dont le numéro est le 1305/8198 a une contenance initiale de 2ha 58a 80ca. Elle appartient à la société COOGEE s.à.r.l.

Dans la partie graphique du PAG, le terrain se situe dans la zone « d'aménagement spécial ». Il s'agit en fait de la réalisation d'un nouveau quartier visant à densifier le tissu urbain et à revitaliser le site et bâti existant.

Pour cette zone, ni le COS ni le CMU ne sont définis.

Référence: 16726/14c

Le présent document fait partie du projet
ayant fait l'objet de ma décision
d'approbation du: 12-04-2013
Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région


Jean-Marie HALSDORF

Art 4. Éléments à sauvegarder, patrimoine.

Les immeubles de la brasserie sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments nationaux et présentent donc un intérêt suffisant pour en rendre désirable la préservation.

Au niveau du domaine public, un arbre remarquable ainsi que la grotte « rocher-belvédère » sont à sauvegarder.

Des bâtiments de la brasserie la majeure partie des volumes du lot 2 (Zockerfabrik), et du lot 5 sont à préserver.



Pour toute modification de l'immeuble ou partie de l'immeuble, il est obligatoire d'informer le Ministre de la Culture par écrit, au moins trente jours auparavant, en indiquant les travaux envisagés.

Avant toute intervention, un mesurage exact de l'existant devra documenter des géométries exactes des édifices et des éléments anciens subsistants, afin d'élaborer le nouveau fonctionnement des immeubles. [courrier SSMN III-1267-11 du 26/09/2011]

Art 5. Délimitation et contenance des lots

selon art 3 [1] du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

Le projet prévoit une division en 6 lots et 1 surface cédée à la commune.

Différentes affectations sont possibles : de l'habitation, en passant par des commerces, des surfaces administratives et même une activité brassicole sur le lot 1. Le détail des affectations est précisé dans l'art. 5 du présent règlement.

TABLEAU PARCELLAIRE	2 Ha 58a 80ca	
Surface terrain brute	25 880 m ²	100 %
Surface publique cédée	5 725 m ²	22,1%
Surface privée	20 155 m ²	77,9 %
LOT 1 - Brasserie	4 587 m ²	17,7 %
LOT 2 - Zockerfabrik	3 430 m ²	13,3 %
LOT 3 - Annexe Zockerfabrik	1 249 m ²	4,8 %
LOT 4	2 064 m ²	8,0 %
LOT 5 - Ancienne Brasserie	5 088 m ²	19,7 %
LOT 6	3 737 m ²	14,6 %

Art 6. Mode d'utilisation du sol admissible

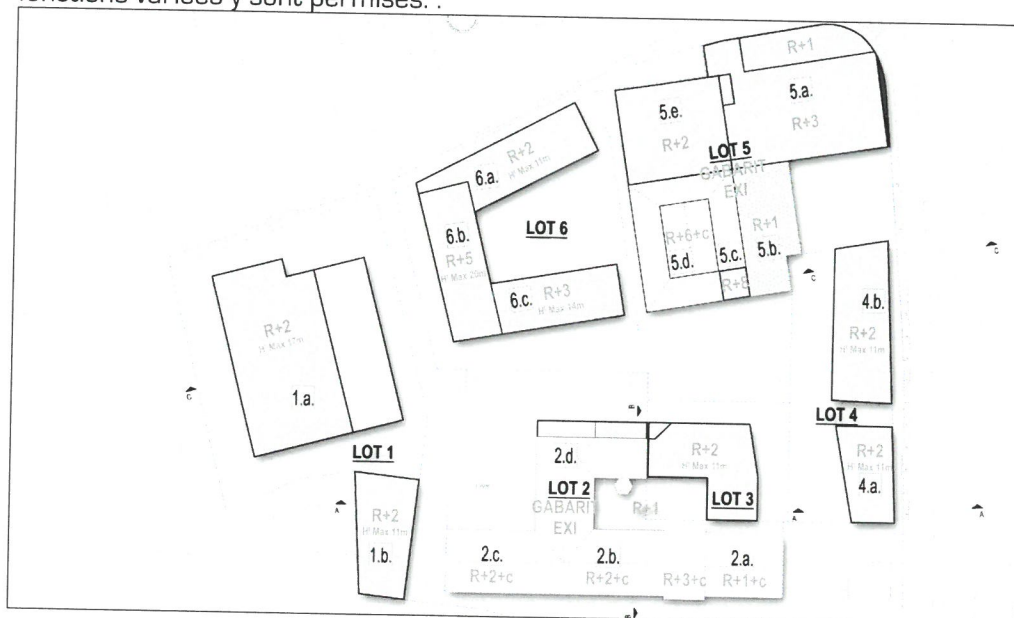
selon art 3 [2] du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

La zone actuellement occupée est définie comme zone « d'aménagement spécial ». Il est donc indispensable de définir les futures occupations et fonctions urbaines qui pourront être projetées.

La zone, proche du centre historique, proche des centres de communications et ayant un caractère historique, devra avoir des affectations mixtes.

Mixité :

Afin de créer un quartier vivant et de favoriser l'utilisation mixte des surfaces créées, des fonctions variées y sont permises. :



LOCALISATION		FONCTIONS		
LOT	BLOC	Rez-de-Chaussée	Etage 01	Etage 02 & supérieur
1	A	Activité Industrielle Légère	Activité Industrielle Légère	Activité Industrielle Légère
	B	- Commerce - Tertiaire - Horesca	- Tertiaire - Horesca	- Logement - Tertiaire - Horesca
2	A	- Commerce - Tertiaire - Horesca	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire
	B	- Commerce - Tertiaire	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire
	C	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire
	D	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire
3		- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire
4	A	- Commerce - Tertiaire - Horesca	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire
	B	- Logement - Tertiaire	- Logement	- Logement
5	A	- Commerce - Tertiaire - Horesca	- Commerce - Tertiaire - Horesca	- Logement
	B	- idem A	- idem A	/
	C	- idem A	- idem A - Logement	- Logement
	D	- Logement - Tertiaire	- Logement	- Logement
	E	- Logement - Tertiaire	- Logement	- Logement
6	A	- Logements de type unifamilial en bande	- Logements de type unifamilial en bande	- Logements de type unifamilial en bande
	B	- Logement - Tertiaire	- Logement - Tertiaire	- Logement
	C	- Logements de type Maisonnette	- Logements de type Maisonnette	- Logement

c.f. Programmation urbaine p54, 54', 54".

Un établissement hôtelier pourra être intégré à tous les bâtiments ou parties de bâtiments, à l'exception du lot 6 réservé au logement de type unifamilial et groupé et du bloc A lot 1, réservé à l'industrie légère.

Des zones spécifiques sont désignés pour l'implantation de restaurants et cafés.

La fonction de commerce comprend aussi les commerces de quartier, les services, les antennes d'aide à domicile, les agences bancaires, etc.

La fonction tertiaire comprend les administrations et les professions libérales, les prestataires de services, médecins etc.

Répartition par surfaces :

Lot 1	Logements	Commerces	Tertiaire	Activité industrielle
Surfaces totales brutes max : 8000 m²				
Surfaces admissibles maximales	505 m ²	1 010 m ²	1 010 m ²	6 500 m ²
Surfaces minimales		450 m ²		

Lot 2	Logements	Commerces	Tertiaire	Cour int.*
Surfaces totales brutes max : 7 000 m²				
Surfaces admissibles maximales	6 000 m ²	2 000 m ²	6 500 m ²	500 m ²

* cour intérieure couverte sur 1 niveau, possible en cas de surfaces tertiaires.

Lot 3	Logements	Commerces	Tertiaire	Cour int.*
Surfaces totales brutes max : 2 000 m²				
Surfaces admissibles maximales	1 800 m ²	0 m ²	1 800 m ²	200 m ²

* cour intérieure couverte sur 1 niveau, possible en cas de surfaces tertiaires.

Lot 4	Logements	Commerces	Tertiaire	-
Surfaces totales brutes max : 3 000 m²				
Surfaces admissibles maximales	2 100 m ²	1 000 m ²	1 000 m ²	
Surfaces minimales		350 m ²		

Lot 5	Logements	Commerces	Tertiaire	-
Surfaces totales brutes max : 14 500 m²				
Surfaces admissibles maximales	12 500 m ²	3 000 m ²	2 000 m ²	
Surfaces minimales		1 400 m ²		

Lot 6	Logements	Commerces	Tertiaire	-
Surfaces totales brutes max : 7 500 m²				
Surfaces admissibles maximales	7 200 m ²	0 m ²	300 m ²	

Art.7 Logements, spécificités

À l'exception du lot 1 et des bâtiments rénovés ou reconstruits, la profondeur des nouveaux bâtiments est limitée à 14 m afin de favoriser l'éclairage naturel et la ventilation des logements.

Les logements doivent en générale être biorientés. Seul un logement par immeuble et niveau ainsi que les studios peuvent être mono-orientés. Ils devront être orientés sud ou ouest.

Il pourra être dérogé à ce principe pour des raisons de sauvegarde des bâtiments existants.

Afin de garantir une mixité des typologies de logements, les ratios suivants sont à respecter :

- minimum 20% des logements doivent disposer de 3 chambres
- maximum 20% des logements peuvent avoir une surface nette inférieure à 65%

10% des logements sont à réserver aux logements subventionnés. Ce minimum est à respecter pour l'ilot et/ou pour chaque lot séparément.

Art 8. Degré d'utilisation du sol des lots

selon art 3 (3)1. du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

LOT 1 : Brasserie		4 587 m ²	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	5 000 m ²	8 000 m ²
	Emprise au sol	2 000 m ²	3 000 m ²
	Surface scellée		3 670 m ²
	Surface verte	800 m ²	
b.	Stationnement extérieurs	0 places	20 places
	Stationnement intérieurs	30 places	90 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		2
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Brasserie : 17 m	
f.	Nombre d'unité de Logement	0	7
g.	Type des constructions	Selon partie graphique	

Les surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 2 : Zockerfabrik		3 430 m ²	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	6 000 m ²	7 000 m ²
	Emprise au sol	2 200 m ²	2 800 m ²
	Surface scellée		3 430 m ²
	Surface verte	400 m ²	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	20 places	40 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		4+c
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Bâtiment existant : gabarit sauvegardé Extension : 8,2 m	
f.	Nombre d'unité de Logement	0	53
g.	Type des constructions	Selon partie graphique	

Les surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 3 : Annexe Zockerfabrik		1 249 m ²	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	1 200 m ²	2 000 m ²
	Emprise au sol	500 m ²	800 m ²
	Surface scellée		1 249 m ²
	Surface verte	300 m ²	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	35 places	65 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		3
e.	Hauteur acrotère ou corniche		11 m
f.	Nombre d'unité de Logement	0	18
g.	Type des constructions	Selon partie graphique	

Les surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 4		2 064 m ²	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	2 400 m ²	3 000 m ²
	Emprise au sol	800 m ²	1 000 m ²
	Surface scellée		2 064 m ²
	Surface verte	250 m ²	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	35 places	65 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		3
	Nombre de niveaux sous-sol		3
e.	Hauteur acrotère ou corniche		11 m
f.	Nombre d'unité de Logement	10	22
g.	Type des constructions	Selon partie graphique	

Les surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 5 : Ancienne Brasserie		5 088 m ²	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	10 000 m ²	14 500 m ²
	Emprise au sol	3 000 m ²	4 000 m ²
	Surface scellée		5 088 m ²
	Surface verte	300 m ²	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	45 places	85 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		9
	Nombre de niveaux sous-sol		1
e.	Hauteur acrotère ou corniche	Bâtiment existant : gabarit sauvegardé	
f.	Nombre d'unité de Logement	60	110
g.	Type des constructions	Selon partie graphique	

Les surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

LOT 6		3 737 m ²	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	5 000 m ²	7 500 m ²
	Emprise au sol	1 300 m ²	1 800 m ²
	Surface scellée		3 737 m ²
	Surface verte	1 300 m ²	
b.	Stationnement extérieurs		-
	Stationnement intérieurs	120 places	230 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Nombre de niveaux hors-sol		6
	Nombre de niveaux sous-sol		3
e.	Hauteur acrotère ou corniche		21 m
f.	Nombre d'unité de Logement	40	73
	<i>dont maisons en bande</i>	5	10
g.	Type des constructions	Selon partie graphique	

Les surfaces vertes seront réalisées en tout ou partie sur les sous-sols.

Remarque :

En cas de fonction exclusivement administrative dans les lots 2 et 3, la cour située entre ces lots pourra être couverte mais pas affectée à des fonctions de séjour prolongé.

Art 9. Degré d'utilisation du sol de l'îlot

selon art 3 (3)2. du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

Parcelle nette		20 154 m ²	
		Min	Max
1.a.	Surf. Constr. Brutes	29 600 m ²	42 000 m ²
	Emprise au sol	9 800 m ²	13 400 m ²
	Surface scellée		19 238 m ²
	Surface verte	3 350 m ²	
b.	Stationnement extérieurs	0 places	20 places
	Stationnement intérieurs	285 places	575 places
c.	Recul et distances minimales	Selon partie graphique	
d.	Hauteur acrotère ou corniche	Selon Lot	

Remarques :

Le présent PAP prévoit la réalisation d'immeubles mixtes. Le nombre d'unité varie entre 110 et 283 selon les affectations choisies. (les scénarios 1 et 2 proposés comptent 175 respectivement 279 logements)

La densité minimale à garantir est donc de 43 u/ha alors que la densité maximale est de 109 u/ha de surface brute.

Art.10 Gabarits

Profondeur

Pour les nouveaux bâtiments des lots 3,4 et 6, la profondeur des différentes ailes de bâtiment est limitée à 14 m.

Pour les lots 2 et 3 il est permis de couvrir la cour au rez-de-chaussée, entre les bâtiments, dans le cas d'une occupation tertiaire de l'ensemble.

L'emprise des sous-sols n'est pas liée aux bâtiments hors-sol. L'emprise maximale est reprise dans la partie graphique.

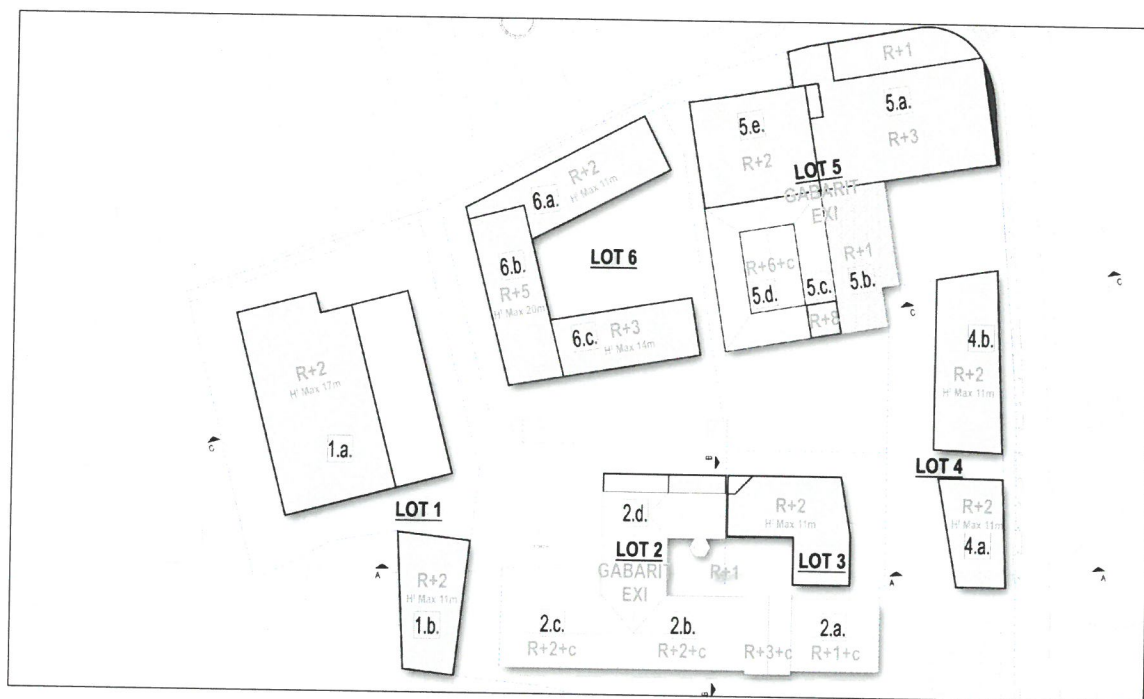
Hauteurs

Les hauteurs maximales de corniche ou d'acrotère sont définies dans la partie graphique et dans l'art. 8 du présent règlement.

La hauteur des volumes rénovés ou reconstruits est sauvegardée. L'augmentation de ces hauteurs pourra être autorisée pour des raisons techniques, d'isolation et de sécurité. Ces hauteurs peuvent être dépassées par des installations techniques, des cabanons techniques, des garde-corps et des locaux annexes (c.f. toiture) ; sans pour autant dépasser un gabarit théorique de 45° par rapport à la corniche.

Niveaux

Les gabarits des bâtiments existants sont à maintenir et le nombre de niveaux est à adapter. Pour les différents lots, les prescriptions indiquées sur la partie graphique sont à respecter. En particulier, les niveaux des différents blocs de bâtiment sont définis comme suit :



LOCALISATION		GABARIT	
LOT	BLOC	Nombre de niveaux	Hauteur Gabarit
1	A	R+2	17 m
	B	R+2	11 m
2	A	R+1+combles	Maintient gabarit existant
	B	R+3+combles	Maintient gabarit existant
	C	R+2+combles	Maintient gabarit existant
	D	R+2+combles	Maintient gabarit existant
3		R+2	11 m
4	A	R+2	11 m
	B	R+2	11 m
5	A	R+3	Maintient gabarit existant
	B	R+1	Maintient gabarit existant
	C	R+8	Maintient gabarit existant
	D	R+6+combles	Maintient gabarit existant
	E	R+2	Maintient gabarit existant
6	A	R+2	11 m
	B	R+5	20 m
	C	R+3	14 m

Art.11 Alignements et reculs du bâti

Les reculs minimums avant, latéraux et arrière sont définis par la partie graphique du PAP.

Les alignements obligatoires définiront l'espace public formant une place intérieure multifonctionnelle piétonne. Cette surface centrale devra respecter les prescriptions sur la sécurité et garantir l'accès aux véhicules d'interventions.

Pour des raisons techniques et notamment d'isolation et de rénovation de façade, le dépassement des limites par rapport au domaine public peut-être autorisé.

Les parties saillantes seront autorisées sous les conditions suivantes :

- les auvents ne pourront dépasser une saillie de 1 m sur l'alignement prescrit
- les balcons ne pourront pas saillir du plan de façade ni entrer dans les marges de recul imposés
- les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 1 m et ne pourront couvrir plus d'1/3 de la surface totale de la façade.

Art 12. Prescriptions extérieures

selon art 3 [3] 4. du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

LOT 1 : Brasserie		4 587 m ²
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Toit plat végétalisé
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Rampe d'accès au sous-sol intégrée au gabarit constructible.
	Voie de circulation	Possibilité chemin périphérique de livraison et d'accès aux véhicules d'interventions.
4.c.	Surfaces pour plantations	20 % minimum de la surface verte du lot.
4.d.	Aménagements Ext.	Art. 16
4.e.	Eléments existants	Hangars et bâtiments existants à démolir.
4.f.	Dépendances,...	Art. 16

LOT 2 : Zockerfabrik		3 434 m ²
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Existant : Toit en pente (pente inchangée) Extension : Toit plat végétalisé
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès aux sous-sol par les lots 4 et/ou 6)
	Voie de circulation	Possibilité chemin périphérique de livraison et d'accès aux véhicules d'interventions.
4.c.	Surfaces pour plantations	20 % minimum de la surface verte du lot.
4.d.	Aménagements Ext.	Art. 16
4.e.	Eléments existants	Hangars existants à démolir Bâtiments existants à conserver (selon SSMN).
4.f.	Dépendances,...	Accès public (piétons/vélos) parking souterrain Art. 16

LOT 3 : Annexe Zockerfabrik		1 249 m ²
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Toit plat végétalisé
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès aux sous-sol par les lots 4 et/ou 6)
	Voie de circulation	Possibilité chemin périphérique de livraison et d'accès aux véhicules d'interventions.
4.c.	Surfaces pour plantations	20 % minimum de la surface verte du lot.
4.d.	Aménagements Ext.	Art. 16
4.e.	Eléments existants	Hangars et bâtiments existants à démolir. (selon SSMN).
4.f.	Dépendances,...	Art. 16

LOT 4		2 064 m ²
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Toit plat végétalisé
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Rampe d'accès au sous-sol intégrée au gabarit constructible.
	Voie de circulation	Possibilité chemin périphérique de livraison et d'accès aux véhicules d'interventions.
4.c.	Surfaces pour plantations	20 % minimum de la surface verte du lot.
4.d.	Aménagements Ext.	Art. 16
4.e.	Eléments existants	Hangars et bâtiments existants à démolir.
4.f.	Dépendances,...	Art. 16

LOT 5 : Ancienne Brasserie		5 088 m ²
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Existant : Toit en pente (pente inchangée) Extension : Toit plat végétalisé
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Néant (accès aux sous-sol par les lots 4 et/ou 6)
	Voie de circulation	Possibilité chemin périphérique de livraison et d'accès aux véhicules d'interventions.
4.c.	Surfaces pour plantations	20 % minimum de la surface verte du lot.
4.d.	Aménagements Ext.	Plaine de jeux Art. 16
4.e.	Eléments existants	Hangars existants à démolir Bâtiments existants à conserver (selon SSMN).
4.f.	Dépendances,...	Accès public (piétons/vélos) parking souterrain Art. 16

LOT 6		3 737 m ²
4.a.	Forme, pente,... des toitures	Toit plat végétalisé
4.b.	Accès carrossable, garages,...	Rampe d'accès au sous-sol intégrer au gabarit constructible.
	Voie de circulation	Possibilité chemin périphérique de livraison et d'accès aux véhicules d'interventions.
4.c.	Surfaces pour plantations	20 % minimum de la surface verte du lot.
4.d.	Aménagements Ext.	Plaine de jeux privée Art. 16
4.e.	Eléments existants	Hangars et bâtiments existants à démolir.
4.f.	Dépendances,...	Accès public (piétons/vélos) parking souterrain Art. 16

Remarque :

* Sous-sol et Parking

Dans la zone de PAP, des sous-sols communs seront autorisés, dans le respect des reculs définis dans la partie graphique. Le lot 1 dispose d'un sous-sol individuel et les lots 2 à 6 d'un sous-sol commun. Selon le phasage, celui-ci disposera d'un accès rue de l'Industrie ou rue de la Brasserie, la finalité étant de garantir deux accès au parking souterrain.

L'accès aux sous-sols se fera par les lots 4 et 6. En vue de garantir le bon fonctionnement des sous-sols, des servitudes devront être concédées entre les propriétaires respectifs. La répartition et la définition du nombre d'emplacements de stationnement devra se faire d'un commun accord entre les différents propriétaires et l'administration communale.

Le sous-sol pourra accueillir du stationnement automobile et cycliste, des locaux techniques et des caves.

Pour garantir un nombre de places de stationnement minimum, le nombre de sous-sol pourra aller jusqu'à 3. Les 2 derniers niveaux étant principalement destinés au stationnement automobile.

Les prescriptions ITM en matière de parking souterrain sont à respecter.

Les propriétaires devront concéder les servitudes nécessaires à la réalisation et l'utilisation des sorties de secours.

Art 13. Equipements

* Places de stationnement

Le PAG de la commune de Diekirch définit à l'article 40 du règlement sur les bâtisses le nombre minimal d'emplacements de stationnements à réaliser.

Sont ainsi considérés comme suffisant :

- Un emplacement par logement
- Un emplacement par tranche de 75m² de surface d'étage pour les fonctions tertiaires, commerces, cafés et restaurants.
- Un emplacement par tranche de 10 salariés, ou 100m² de surface d'étage, pour les établissements industriels.
- Un emplacement par tranche de 5 lits pour les constructions hôtelières.

Afin de réduire le nombre d'emplacements et de favoriser les transports publics et collectifs le nombre ainsi déterminé pourra être augmenté de maximum 25%.

Des emplacements supplémentaires sont possibles pour les véhicules utilitaires, les voitures collectives (car-sharing), des stations de recharge pour voitures électriques ainsi que pour des emplacements publics.

* Caves, buanderies

Pour chaque logement une cave ou un espace débarras de minimum 6m² est à prévoir à l'étage même ou au niveau du sous-sol commun. Un espace buanderie de dimension adaptée est à réaliser.

* Locaux vélos – poussettes

Les locaux sont à prévoir au rez-de-chaussée ou au premier niveau de sous-sol. A cet effet l'ascenseur principal extérieur est dimensionné pour les bicyclettes et arrive au -1, directement devant les locaux vélos-poussettes.

* Locaux en toiture

Au niveau des toitures plates, au minimum un local commun par bâtiment, avec accès en toiture terrasse, devra être réalisé.

Ce volume de rencontre, de réunions et de fêtes devra cependant respecter le gabarit théorique de 45° par rapport à la hauteur corniche et sa surface est limitée à 10% de la surface toiture respective.

Art 14. Prescriptions esthétiques

selon art 3 [3] 5. du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

Toitures:

Pour les nouvelles toitures, des toits plats végétalisés sont à prévoir.

Localement, les toitures peuvent être dépassées par des installations techniques, des cabanons techniques, des garde-corps et des locaux annexes (c.f. locaux art. 13) ; sans pour autant dépasser un gabarit théorique de 45° par rapport à la hauteur corniche.

La toiture est à traiter comme cinquième façade. Les installations techniques sont à regrouper et à habiller d'une structure avec bardage.

Facades:

Le traitement des façades des bâtiments sauvegardés, réalisation des ouvertures nécessaires et choix des matériaux, devra se faire en concertation avec le Service des Sites et Monuments Nationaux.

« En ce qui concerne l'identité architecturale des nouveaux bâtiments, il faudra rechercher une expression contemporaine harmonisant avec la substance historique et ceci, tout en se distinguant de cette dernière, sous forme d'un contraste équilibré et enrichissant pour le site entier. »

Matériaux

Le traitement des façades est à soigner pour assurer une grande longévité aux bâtiments. Les bardages métalliques reluisants ou de couleurs criardes ainsi que les revêtements PVC sont interdits.

Pour le bâtiment de l'activité brassicole, un minimum de 50% de surface sera réalisé en vitrage translucide ou transparent.

Les matériaux nobles tels que cuivre, zinc, verre, bois, pierre naturelle, terre cuite,... sont à favoriser.

Dans tous les cas, ils devront être choisis en concertation avec le Service des Sites et Monuments Nationaux.

Les revêtements de sol extérieurs sont à définir en fonction de leur qualité de stockage d'eau en rapport avec l'autorisation délivrée par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Art 15. Définition des fonds

selon art 3 (4) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 sur les PAP « nouveau quartier »

TABLEAU PARCELLAIRE	2 Ha 58a 80ca	
Surface terrain brute	25 588 m ²	100 %
Surface publique cédée	5 725 m ²	22,1 %
Surface privée	20 155 m ²	77,9 %

Art 16. Aménagements des alentours

* Généralités

L'aménagement des espaces extérieurs publics sera défini par le projet détaillé de la convention d'exécution du présent PAP.

Il sera défini en adéquation avec les infrastructures d'évacuation des eaux pluviales et la qualité requise des matériaux respectifs.

L'aménagement des espaces privés devra s'adapter aux espaces publics et à cet effet les autorisations sont soumises à l'approbation d'un plan des alentours définissant les surfaces vertes, les implantations et le mobilier urbain.

Au niveau de la cour du lot 6 et au niveau de la place centrale des aires de jeux sont à réaliser.

Le promoteur devra réaliser des emplacements pour vélos en nombre utile pour favoriser le concept de mobilité douce mis en oeuvre par la commune.

* Remblais – Déblais

c.f. PAG, règlement sur les bâtisses Art.50

Le terrain pourra être modulé au niveau des espaces verts, de manière à permettre la plantation d'arbres à hautes tiges au dessus des sous-sols.

L'aménagement des espaces privés s'adapte à la topographie existante en périphérie.

* Dépendances

Les dépendances autorisées en dehors de l'emprise des bâtiments sont les circulations verticales (escaliers et ascenseurs) des sous-sols, des abris-vélo ainsi que un auvent par aire de jeux.

Art 17. Servitudes

* Servitude écologique

L'infrastructure complète de rétention et d'évacuation des eaux de pluies constitue une servitude inaltérable et nécessite, pour toute modification éventuelle, l'autorisation des administrations concernées. Il en est de même pour l'accès aux infrastructures pour contrôle et entretien de la part des services techniques concernés.

Les espaces verts, les surfaces drainantes et les toitures vertes constituant un volume de rétention, sont soumis à la même servitude écologique.

* Accès des services de secours

En concertation avec les services de secours et en adéquation avec les directives (ITM) respectifs, un plan d'intervention sera établi. Les chemins d'accès ainsi défini constituent une servitude d'accès permanente.

* Passage

Un passage public, piéton et cycliste, est assuré à travers la place centrale du projet (cf partie graphique).

Cet aménagement devra être équipé, entretenu et éclairé en conséquent.

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite est à garantir.

* Patrimoine

[cf. Art.4]

Toute modification intérieure et extérieure des volumes sauvegardés est soumise à la même servitude, aux mêmes autorisations, que les réalisations initiales. Ceci vaut autant pour les modifications architecturales et techniques que pour un changement d'affectation.