B. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – vieille ville »

# Art. 4 Champ d’application

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

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – vieille ville » sont fixées en partie graphique.

Le PAP « quartier existant – vieille ville » a pour but d’assurer la conservation du caractère typique du centre historique de Diekirch tout en permettant son évolution dans le développement de l’ensemble de la commune. Les prescriptions qui suivent sont applicables sans préjudice des dispositions relatives au patrimoine bâti. Le PAP « quartier existant – vieille ville » comprend:

* un noyau central défini entre la rue de Stavelot, la rue du Pont, la rue Alexis Heck et l’Esplanade.
* un secteur de rues commerçantes défini par la rue Saint Antoine, la rue Brabant, la rue du Marché, la Place de la Libération et la Grand-Rue.

# Art. 5 Type des constructions

Les « quartiers existants – vieille ville » sont réservés aux bâtiments érigés en ordre contigu ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leur sont complémentaires.

Sont également admis les bâtiments isolés, jumelés s’il s’agit d’une implantation d’origine.

# Art. 6 Nombre d’unités de logement

Pour toute nouvelle construction, le nombre d’unités de logement est limité à 12 (douze) par bâtiment ou ensemble de bâtiments, avec au maximum un studio pour 4 unités de logements et 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 8(huit), avec au maximum un studio pour 4 unités de logements (*Exemple: Pour une résidence de 2 à 4 logements: 1 studio autorisé; Pour une résidence de 5 à 8 logements: 2 studios autorisés.*) et une moyenne minimale par bâtiment de 70m2 de surface utile d’habitation par unité de logement.

# Art. 7 Affectation et réaffectation des constructions

1. Pour les constructions existantes

* Dispositions générales:
  + Les fonctions commerciales et de service doivent se situer au rez-de-chaussée et le cas échéant également au premier étage, à l’exception des activités juridiques et médicales qui peuvent occuper tout le bâtiment.
  + Un niveau plein au moins doit être affecté au logement par construction.
  + Les étages situés au-dessus du 1er étage sont obligatoirement réservés à l’habitat.
  + Les logements doivent être desservis par un accès indépendant sauf si la largeur d'une maison inférieure à 5 (cinq) mètres ne le permet pas.
* Dispositions spécifiques pour le noyau central:
  + Les locaux avec une activité de commerce ne peuvent être réaffectés à une autre activité.
  + Les locaux annexes liés à ces activités, tels que local de stockage ou encore atelier, ne peuvent être autorisés que s’ils sont situés en sous-sol, au rez-de-chaussée (à l’arrière du front de rue) ou le cas échéant au premier étage.
* Disposition spécifique pour le secteur de rues commerçantes:
  + Les logements ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée dans le cadre d’une réaffectation.

1. Pour les nouvelles constructions

* Dispositions générales:
  + Un niveau plein au moins doit être affecté au logement.
  + Les fonctions commerciales et de service doivent se situer au rez-de-chaussée et le cas échéant également au premier étage.
  + Les étages situés au-dessus du 1er étage sont obligatoirement réservés à l’habitat. Les activités juridiques et médicales y sont également admises.
* Disposition spécifique pour le secteur de rues commerçantes:
  + Les logements ne sont pas autorisés au rez-de-chaussée.

1. Le bourgmestre pourra déroger exceptionnellement aux présentes dispositions afin d’assurer la bonne intégration au tissu socio-économique et la protection du patrimoine bâti.

Les présentes dispositions ne s’appliquent pas aux constructions destinées aux services publics.

# Art. 8 Disposition des constructions

1. Implantation

La construction en ordre contigu est obligatoire.

L’ordre contigu peut être interrompu, à titre exceptionnel, sur les parcelles dont les constructions existantes ne sont pas en ordre contigu ou afin de créer/maintenir un accès.

1. Alignement

Les alignements existants sont à maintenir.

L’alignement des constructions est à fixer en référence à l’implantation des bâtiments voisins de façon à établir la liaison entre deux fronts de bâtisses alignés ou décalés.

Dans le cas d’un unique bâtiment voisin, son alignement servira de référence.

Les arcades, soit un niveau rez-de-chaussée sur rue en retrait, ne sont pas autorisées.

1. Reculs sur limites de propriété

* Recul latéral:

En cas d’interruption de l’ordre contigu, le recul de toute construction par rapport à la limite latérale de propriété est égal ou supérieur à 2m. Il peut être nul si une construction existante sur le terrain adjacent n’accuse aucun recul.

* Recul postérieur:

Hors noyau central et hors secteurs situés entre la rue du Moulin et l’Esplanade ainsi qu’à l’Est de la rue Bamertal, le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite postérieure de propriété doit être égal ou supérieur à 4m, sauf exception pour les parcelles disposant de plusieurs limites sur rue et qui sont à considérer comme des reculs antérieurs et sauf disposition particulière liée à la profondeur des bâtiments commerciaux.

Toutefois, les constructions peuvent s’implanter sur la limite séparative postérieure, à condition que leur hauteur n’excède pas 4m hors tout.

1. Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux dispositions du présent article:

* Pour des raisons d’ordre urbanistique, afin de permettre une meilleure intégration de la construction dans son îlot ou dans l’ensemble du quartier;
* Pour les constructions répertoriées comme bâtiments protégés;
* Pour les constructions destinées aux services publics;
* Pour les travaux de transformation ou d’extension portant sur un bâtiment existant non conforme dès lors que l’implantation de ce dernier ne permet pas ou rend difficile le respect desdites dispositions.

# Art. 9 Gabarit des constructions

1. Niveaux

* Dispositions générales:
  + Le nombre de niveaux pleins est limité à 3(trois) niveaux maximums. Des combles 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.
* Dispositions spécifiques pour les constructions existantes:

Le gabarit et le nombre de niveaux pleins doivent être conservés en cas de transformation ou de reconstruction à l’exception de ce qui suit:

* + A l’exception des bâtiments protégés, des adaptations aux constructions existantes peuvent être admises pour des raisons architecturales et afin de redynamiser la vieille ville de Diekirch comme suit:

Dans le cas de constructions existantes comportant moins de 3 niveaux pleins, il est admis de surélever de 1 niveau (si le nombre de niveaux initial est de 1 ou 2), d’une hauteur de 3,5 m maximum sous réserve de respecter les proportions et la qualité architecturale de l’immeuble et de ne pas dépasser les corniches avoisinantes. Des toitures plates sont admises pour la partie rehaussée. Dans ce cas, la corniche existante doit être maintenue lisible architectoniquement.

* En cas de reconstruction, les bâtiments existants présentant 4 niveaux pleins ou plus seront limités à un maximum de 3 niveaux pleins + 1 niveau de combles.

1. Profondeur

* Dispositions générales:
  + La profondeur des bâtiments (volumes principaux) est limitée à 14m même en cas de reconstruction d’un bâtiment existant.
  + Hors noyau central et hors secteurs situés entre la rue du Moulin et l’Esplanade ainsi qu’à l’Est de la rue Bamertal, la profondeur des bâtiments (volumes principaux) pourra être portée à 20m pour les rez-de-chaussée uniquement.
* Disposition spécifique:
  + Au-delà de la profondeur autorisée pour les volumes principaux et uniquement pour les fonctions commerciales et de service, les parcelles peuvent être couvertes par une construction d’un niveau en rez-de-chaussée d’une hauteur de 4m maximum.

1. Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux dispositions du présent article:

* Pour des raisons d’ordre urbanistique, afin de permettre une meilleure intégration de la construction dans son ilot ou dans l’ensemble du quartier;
* Pour des constructions destinées aux services publics.

# Art. 10 Toitures

En cas de nouvelle construction, la forme des toits doit s’inspirer des toitures caractéristiques de la rue ou de l’îlot.

Les toits sont à couvrir d’ardoises naturelles.

Les lucarnes doivent être en proportion harmonieuse avec le style de l’immeuble. En principe, une seule rangée de lucarnes est admise.

L’aménagement des combles vitrés peut être autorisé à condition qu’il ne porte pas atteinte à l’aspect architectural de la construction et qu’il ne soit pas visible d’un lieu accessible au public.

Les souches de cheminée et de ventilation, à implanter en recul sur l’alignement des façades, doivent être enduites ou bardées d’ardoises ou habillées d’un métal patiné.

Les machineries des ascenseurs et autres installations techniques doivent s’inscrire dans le volume de la toiture.

Dans le cadre d’une construction annexe, l’aménagement de la couverture peut être imposé sous forme de terrasse-jardin agrémentée de verdure.

Pour retenir la neige, seules les grilles traditionnelles sont admises.

Les éléments décoratifs des toitures et des corniches sont à maintenir ou rétablir.

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.

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.

Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux dispositions du présent article:

* Pour des raisons d’ordre urbanistique, afin de permettre une meilleure intégration de la construction dans son îlot ou dans l’ensemble du quartier;
* Pour les constructions destinées aux services publics;
* Lorsque la construction fait l’objet d’un parti architectural contemporain garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain, une toiture différente des toitures traditionnelles pourra être mise en oeuvre (toiture terrasse, toiture plate).

# Art. 11 Constructions en sous-sol

* Disposition générale:
  + Les constructions en sous-sol sont autorisées. Leur emprise correspond à l’emprise maximale de la construction hors-sol.
* Dispositions spécifiques:
  + Les parkings souterrains pourront dépasser l’emprise maximale de la construction s’ils sont complètement enterrés et recouverts d’une couverture végétale d’une épaisseur minimum de 0m30.
  + En zone à risque d’inondation, les constructions en sous-sol sont interdites.

# Art. 12 Stationnement et garages

* Dispositions générales en cas de réaffectation d’une construction existante et de nouvelle construction:
  + Les parkings sont admis uniquement hors noyau central et uniquement en sous-sol.
  + Les parkings au rez-de-chaussée et aux étages supérieurs des constructions ainsi que ceux situés à l’arrière des bâtiments sont interdits.
* A titre exceptionnel, le bourgmestre peut déroger aux présentes dispositions et autoriser des parkings au rez-de-chaussée lorsqu’ils ne se situent pas le long d’une voie publique et ne sont pas directement visibles.
* Disposition spécifique pour le noyau central:
  + Les nouveaux parkings ne sont pas autorisés sauf Place Emmanuel Goethals dans le cadre d’une nouvelle construction.

# Art. 13 Éléments en saillie

Les balcons sur rue sont proscrits. Seules des saillies de 0m50 sur l’alignement de façade sont admises sous réserve de se situer à partir du 1er étage et de présenter une hauteur libre sur le domaine public de 3m minimum.

Seuls les balcons orientés du côté de la cour intérieure sont autorisés. Leur saillie maximale est de 1m50.

Les garde-corps en béton ou en bois plein sont proscrits.

# Art. 14 Esthétique des constructions

1. Façades

Tous les travaux entrepris doivent garantir une intégration harmonieuse et esthétiquement valable des édifices dans l'ensemble du quartier. En cas de nouvelle construction ou de reconstruction, les façades avec leurs ouvertures, à dominance verticale, doivent respecter les proportions et les caractéristiques des immeubles formant l'îlot, dont le caractère typique est à préserver.

Les ensembles de constructions projetées sur plusieurs parcelles doivent respecter le parcellaire en le traduisant en volume, en façade et en toiture.

Les matériaux utilisés ne doivent pas s'écarter des matériaux naturels utilisés traditionnellement dans la région; ils doivent être en concordance avec le style de l'immeuble. Les matériaux réfléchissants sont proscrits.

En dehors des enduits traditionnels (enduits de parement hydrauliques: enduit brut de projection, enduit rustique, écrasé, enduit gratté, enduit taloché-feutré), les bétons architectoniques, les revêtements de grès non émaillé et les placages en pierres naturelles peuvent être admis.

Les socles inférieurs, exposés à des substances agressives, peuvent être réalisés en pierre dure ou granit.

Les façades, avec les encadrements des baies, les balcons, perrons, marquises et autres saillies sont à maintenir et à préserver par rénovation ou restauration; les travaux effectués aux façades d’un immeuble ne doivent détruire ni son style ni son harmonie.

Les enduits sont à maintenir ou à rétablir dans leur aspect d’origine.

Lors du ravalement des façades existantes, les éléments décoratifs endommagés doivent être réparés ou remplacés. La taille des parements neufs doit être analogue à celle des pierres de l'immeuble.

1. Devantures

Dans le cas de travaux apportés à la devanture d'un magasin, les aménagements doivent se faire dans le respect du rythme de la façade et dans l'harmonie des constructions voisines existantes.

Une plus grande liberté peut être accordée dans le choix des matériaux pour la réalisation des devantures qui, néanmoins, ne doivent détruire ni le style ni l'harmonie de l'immeuble.

En façade, le rez-de-chaussée doit marquer en limite des parcelles la continuité entre les parties pleines des étages et le sol; cette continuité doit être assurée par une partie maçonnée.

1. Menuiseries, ferronneries et serrureries

Les menuiseries des fenêtres doivent être exécutées en bois à moins que le style de la façade n'impose un autre matériau; elles doivent être homogènes pour l'ensemble d'un immeuble, à l'exception des rez-de-chaussée commerciaux.

L'aspect extérieur est à préserver ou à restaurer. Les menuiseries d'origine, à l'exception de celles des devantures, sont à maintenir; celles endommagées doivent être réparées. En cas de remplacement, les nouvelles menuiseries, à l'exception de celles des devantures, sont à exécuter en bois; elles doivent s'inspirer des menuiseries caractéristiques de l'îlot, tant en ce qui concerne les profils que la subdivision et la mise en peinture.

Les caissons à volets sont proscrits.

Les ouvrages en ferronnerie et en serrurerie doivent être maintenus. En cas de remplacement, les éléments nouveaux doivent se rapprocher des modèles d'origine. La mise en peinture des ouvrages en ferronnerie ou serrurerie doit en principe se faire dans une teinte noire ou anthracite. Toute autre teinte doit être agréée préalablement par la Ville.

Les vitraux existants doivent être maintenus ; ceux endommagés doivent être réparés.

1. Stores

Des stores en toile ou en matériaux assimilés peuvent être autorisés à condition qu'ils soient réalisés par travées indépendantes respectant le rythme de la façade.

Les stores peuvent comporter uniquement sur leurs volants les sigles de firme dans leur coloration conventionnelle.

1. Le bourgmestre peut accepter des dérogations aux dispositions du présent article:

* Pour des raisons d’ordre urbanistique, afin de permettre une meilleure intégration de la construction dans son îlot ou dans l’ensemble du quartier;
* Pour des constructions destinées aux services publics.

# Art. 15 Aménagement des espaces libres

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

Les espaces libres privés (cour, jardin) en limite d’une rue ou ruelle doivent obligatoirement être clôturés par une clôture avec un soubassement en pierres ou enduit, surmonté d’une grille ou d’une ferronnerie, le tout n’excédant pas 2m de hauteur.