E. Règles spécifiques applicables au plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 3 »

# Art. 37 Champ d’application

Le plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 3 » concerne des fonds situés dans la ville de Diekirch.

Les délimitations du plan d’aménagement particulier « quartier existant – espace résidentiel 3 » sont fixées en partie graphique.

# Art. 38 Type des constructions

Les quartiers existants « espace résidentiel 3 » sont réservés aux bâtiments isolés, jumelés ou groupés en bande d’au maximum 3 (trois) unités, ainsi qu’aux constructions, installations, aménagements et espaces libres qui leurs sont complémentaires.

Sauf mention contraire, les dispositions qui suivent ne sont pas applicables aux dépendances. Des articles spécifiques sont définis pour ce type de construction.

# Art. 39 Nombre d’unités de logement

Le nombre d’unités de logement est limité à 2 (deux) par bâtiment, soit à une maison unifamiliale ou une maison unifamiliale avec logement intégré ou à une maison bi-familiale ainsi qu’une moyenne minimale par bâtiment de 90m2 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 2(deux) avec une moyenne minimale par bâtiment de 90m2 de surface utile d’habitation par unité de logement.

# Art. 40 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:

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite antérieure de propriété peut varier entre 3m au minimum et 8m au maximum.

* Recul latéral:

Le recul de toute nouvelle construction par rapport à la limite latérale de propriété peut être égal ou supérieur à 3m. 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. 41 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 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.

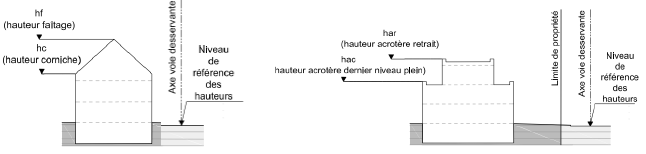
1. Hauteur

La hauteur maximale admissible à la corniche (hc) est fixée à 7m.

La hauteur maximale au faîte (hf) est fixée à 11m.

La hauteur maximale admissible à l’acrotère du dernier niveau plein (hap) est fixée à 7,5m.

La hauteur maximale admissible à l’acrotère du niveau en retrait (har) est fixée à 11m.



1. Profondeur

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

* Pour les bâtiments érigés sur des terrains à forte pente, pour autant que les reculs réglementaires sur les limites de propriété soient respectés, une profondeur maximale de 16m est admise sur 1(un) niveau maximum.
* Pour les bâtiments auxquels sont accolés des vérandas, 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.

1. Largeur

Toute construction doit avoir une largeur minimale de 8m.

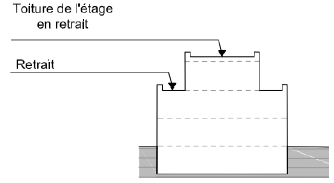
# Art. 42 Toitures

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 de la construction principale 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. 43 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. 44 Garages ou carports

La construction de garages ou carports, peut être autorisée pour autant qu’elle soit réalisée dans la fenêtre de construction obtenue par déduction des reculs à respecter sur les limites de la parcelle.

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 carport 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 carport ne pourra dépasser la façade arrière de la construction principale,
* la hauteur à la corniche ou acrotère ne pourra excéder 3m au maximum,

# Art. 45 Éléments en saillie

La saillie maximale des corniches et rives de toiture par rapport aux façades est limitée à 0m50, égout de toiture non compris.

# Art. 46 Aménagement des espaces libres

1. 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.
2. Les rampes de garage sont interdites dans les reculs latéraux.
3. Au minimum 20% de la surface de la parcelle destinée à être urbanisée, hors zone de jardins familiaux, est réservée à la plantation et présente une perméabilité maximale.