



LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Ministère de l'Intérieur



Notre réf.: 18390/69C

Dossier suivi par : Sandra LUISI
Tél. 247-84682
E-mail sandra.luisi@mi.etat.lu

Commune de Steinfort
Monsieur le Bourgmestre
B.P. 42
L-8401 Steinfort

Luxembourg, le 4 février 2019

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, je l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 25 octobre 2018 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Steinfort, commune de Steinfort, au lieu-dit « rue de Hagen », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte de la société LEMO S.A..

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 13 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding



LEMO SA

Référence: 18390/69C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 04/02/2019

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« 18 Rue de Hagen » à Steinfort



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Adaptations suite à l'avis de la Cellule d'Evaluation

Réf. 18390 / 69C du 17 septembre 2018

Juillet 2018



TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	5
Partie écrite	7
Art. 1. Définition des différents espaces	7
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	7
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.....	7
Art. 2. Définition de l'utilisation du sol	8
2.1 Mode d'utilisation du sol admissible	8
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	8
3.1 Règle générale.....	8
3.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.....	8
3.3 Éléments en saillies	8
Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	9
4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond	9
4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	9
4.3 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte	10
4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures	10
4.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier.....	11
4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin.....	12
Art. 5. Espaces de stationnement et accès.....	12
5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	12
5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	13
Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés	14
6.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVP).....	14
6.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé.....	14
6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées et murs de soutènement.....	15



6.4	Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	16
6.5	Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées	17
6.6	Prescriptions relatives à l'évacuation d'eaux pluviales pour les sous-sols	17
6.7	Servitude de passage	17
Art. 7.	Aménagement des espaces intérieurs privés	18
7.1	Local poubelle et local vélos / poussettes	18
7.2	Débarras/Buanderie	18
Art. 8.	Aménagement des espaces extérieurs publics	18
8.1	Voirie, trottoir et mobilier urbain existant	18
8.2	Espace vert public	18
Art. 9.	Les surfaces destinées à recevoir des plantations	19
9.1	Servitude écologique	19
Art. 10.	Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	20
10.1	Tolérance sur les niveaux projetés	20
10.2	Dispositions exécutoires	20
10.3	Logement à coût modéré	20
	Terminologie	21
	Annexes	26

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

PARTIE ÉCRITE

En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite, cette dernière prime.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG), au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur et au règlement sur l'urbanisme et l'esthétique en vigueur.

ART. 1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 **Délimitation et contenance des lots ou parcelles**

RGD Art. 3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 72,14 ares.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- le plan de délimitation du PAP référence 2017011STEI du 19 octobre 2017 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra G.O.
- le levé topographique référence 20170643-LP-T001 du 17 juillet 2017, élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A.

1.2 **Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public**

RGD Art. 3 (4)

Les fonds destinés à être cédés au domaine public représentent 22,87 ares, soit 31,70 % de la surface brute du PAP et correspondent :

- À la voirie aménagée sous forme de zone résidentielle (20 km/h) et aux trottoirs ;
- Aux espaces verts publics de rétention des eaux pluviales et d'agrément.



ART. 2. DEFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD Art. 3 (2)

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. La répartition des différentes fonctions et des typologies de logements est définie sur la partie graphique du PAP.

ART. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

3.2 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

RGD art. 3. (3) 1. c)

Le recul avant, latéral et arrière, ainsi que la distance à observer entre constructions est repris au cas par cas sur la partie graphique.

Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

3.3 Eléments en saillies

Les éléments en saillie seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

ART. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

RGD art. 3. (3) 1. g)

4.1 Niveau du rez-de-chaussée et hauteur libre sous plafond

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser un demi mètre (0,50 m) au-dessus ou en-dessous de la cote de l'axe de la voie desservante.

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m). Les locaux utilitaires auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Les locaux aménagés dans le niveau en retrait devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres vingt (2,20 m) sur au moins cinquante pour cent (50 %) de sa surface d'étage nette.

4.2 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD art. 3. (3) 1. d)

Prescriptions relatives au niveau en retrait

Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un niveau en retrait, possédant une surface brute inférieure à celle du niveau en-dessous.

Pour les maisons unifamiliales, le niveau en retrait doit s'inscrire dans le gabarit fictif formé par une toiture en bâtière à deux pans d'inclinaison maximale de quarante-cinq degrés (45°) ayant une corniche fictive formant un débord de toiture d'un mètre (1 m) et défini à partir de la hauteur du dernier niveau plein. Le niveau en retrait peut être à l'aplomb des façades des murs pignons.

Pour les maisons plurifamiliales, le niveau en retrait peut se trouver à l'aplomb de la façade principale et des murs pignons. Le niveau en retrait doit avoir un recul minimal de 3,00 mètres de la façade arrière.

Prescriptions relatives au niveau en sous-sol

Les maisons sur les lots 1 à 8 ne possèdent pas de niveaux en sous-sol. Seule la copropriété de deux bâtiments avec 14 appartements maximum (lot 9) possède un niveau en sous-sol tel que repris dans la partie graphique. Ce niveau en sous-sol est destiné aux garages, locaux techniques, locaux poubelles, local vélo/poussette, caves individuelles et buanderies.

4.3 Les hauteurs des constructions soit à l'acrotère, soit à la corniche et au faîte

RGD art. 3. (3) 1. e)

Les niveaux de référence permettant de calculer les hauteurs des constructions hors sol sont localisés dans l'axe de la façade avant d'une construction et correspondent sur cet axe à l'intersection perpendiculaire avec l'axe de la voirie desservante.

On entend par hauteur du dernier niveau plein (hdnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur du dernier niveau plein, hauteur à l'acrotère), de matériaux et de teintes utilisés. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et les décrochements entre des bâtiments contigus sont autorisés. Dans le cas de maisons jumelées, il est possible de mesurer :

- soit la hauteur pour le groupe de maisons jumelées, mesurée au milieu de la façade du groupe de maisons jumelées, perpendiculairement à l'axe de la voie desservante,
- soit une hauteur pour chaque maison individuellement, mesurée au milieu de la façade de chaque maison, perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

La hauteur des abris de jardins est mesurée dès l'intersection du volume avec le terrain naturel ou projeté.

4.4 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD art. 3. (3) 4. a)

Sont uniquement autorisées les toitures plates. Les règles suivantes sont à appliquer :

- Des terrasses peuvent être aménagées sur la toiture de tous les niveaux, à l'exception du niveau en retrait de la construction.
- Les toitures plates doivent être végétalisées de manière extensive avec des plantes de type herbacé, mousse, sedum ou succulent.

Les superstructures

Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) sont à prioriser à l'intérieur de la construction et maximum 1,50 mètres au-dessus du niveau du pan supérieur du dernier niveau.

Garde-corps

Des toitures-terrasses peuvent être aménagées sans préjudice de toute autre disposition concernant le respect des reculs et des normes de sécurité. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps



sont autorisés sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur du dernier niveau plein (hdnp) telle que définie sur la partie graphique.

Les garde-corps pour les balcons et les terrasses ne se situant pas au rez-de-chaussée ont une hauteur finie d'un mètre (1 m) minimum, mesurée à partir du niveau fini plancher.

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures. Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions et se situer à l'intérieur du gabarit de construction maximal.

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

4.5 Zones où les constructions et aménagements doivent répondre, par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux, à des conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

RGD art. 3. (3) 5.

Pour la construction des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : L'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre naturelle ;
- Pour les toitures : La végétation traitée de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent ;
- Pour les abris de jardins et abris à bois, l'utilisation du bois est préconisée.

Concernant le sous-sol du lot 9, afin d'éviter des façades nues (sans ouvertures), les murs hors sol du niveau souterrains (parking, caves, ...) sont à couvrir par des gabions de manière à agrémenter la vue depuis l'espace public.

Les matériaux aux teintes criardes ou au rendu brillant sont interdits.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales. La construction doit également respecter l'aspect général des constructions voisines.

4.6 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

RGD art. 3. (3) 4. f)

Pour les lots comprenant une dépendance, celle-ci est destinée à l'aménagement de garages qui sont à aménager dans les limites des surfaces constructibles pour les dépendances reprises dans la partie graphique.

L'aménagement d'un abri de jardin par maison unifamiliale ou bifamiliale est autorisé dans l'espace vert privé, reprenant les prescriptions suivantes :

- Emprise au sol maximale : Douze mètres carrés (12 m²),
- hauteur à la corniche des dépendances ne doit pas dépasser 3,00 m par rapport au niveau du terrain naturel,

Les toitures plates sont uniquement admises pour les dépendances.

Les abris de jardin de deux lots consécutifs peuvent être jumelés en limite de propriété. Chaque groupe d'abris de jardins est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur) et de matériaux et teintes utilisés.

ART. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

5.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

RGD art. 3. (3) 1. b)

Nombre d'emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum :

- Un (1) emplacement par unité d'habitation de surface habitable inférieure à 70 m²,
- un et demi (1,5) emplacements par unité d'habitation de surface habitable supérieure à 70 m².

En supplément de ce minimum à considérer, le lot 9 devra proposer, sur le domaine privé, au minimum 3 emplacements de stationnement supplémentaires réservés aux visiteurs qui devront être identifiés comme tels.

Règles générales pour l'aménagement des emplacements de stationnement en surface

Les emplacements privés de stationnement pour voitures doivent être aménagés sur fonds privés. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Les matériaux à utiliser pour les emplacements de stationnement en surface doivent être perméables. Ils peuvent être réalisés au moyen, par exemple, de pavés avec écarteur, de pavés avec joint en gazon ou en concassé stabilisé sans bordures.



Aménagement des emplacements de stationnement pour les maisons unifamiliales ou bifamiliales

Concernant les maisons unifamiliales ou bifamiliales, un emplacement de stationnement peut également se situer dans le recul avant, moyennant un décrochement dans la façade avant.

Aménagement des emplacements de stationnement pour les maisons plurifamiliales

Sur le lot 9, il est laissé le choix de réaliser les emplacements de stationnement soit en bataille, soit en épis, dans l'espace pouvant être dédié au stationnement.

L'espace pouvant être dédié au stationnement privé est repris dans la partie graphique du PAP et peut être également adapté dans le seul but de s'accorder au mieux avec le projet architectural et aux chemins piétons donnant accès aux copropriétés à condition de ne pas compromettre la logique d'aménagement initialement prévue (voir également 6.2).

Les surfaces localisées dans l'espace pouvant être dédié au stationnement et qui ne sont pas utilisées pour le stationnement sont à traiter comme des espaces verts.

5.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

RGD art. 3. (3) 4. b)

L'accès au garage doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Il est à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé (cf. article 6.2).

Concernant les lots 1 à 8 :

- L'aménagement du garage doit se faire de plain-pied pour les maisons unifamiliales. L'inclinaison de l'accès est limitée à sept pour cent (7 %).

Concernant le lot 9 :

- Si un emplacement de stationnement pour les personnes à mobilité réduite est prévu, il doit être directement adjacent à l'accès piéton menant au bâtiment ;
- Dans le cas où la pente maximale de la rampe d'accès au parking situé au sous-sol dépasse douze pour cent (12 %), celle-ci devra être chauffée.

ART. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

6.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (EVp)

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Conserver au maximum les structures écologiques et la topographie existante ;
- Avoir un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- utiliser des plantations indigènes adaptées au site.

L'aménagement de terrasses à l'arrière des lots dans l'espace vert privé est autorisé sous condition de respecter les surfaces maximales reprises ci-dessous :

- Lots 1 à 8 : 25 m² par unité de logement
- Lot 9 : Aucune terrasse n'est autorisée en dehors des surfaces pouvant être scellées.

Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé, à condition d'être réalisés en matériaux perméables.

6.2 Prescriptions relatives à l'espace extérieur pouvant être scellé

RGD art. 3. (3) 1. a)

Règles générales

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface est aménagée en surface minérale, en pelouse ou en jardin. Y sont autorisés :

- Des pelouses et plantes ponctuelles ;
- Des murets de maximum quatre-vingts centimètres (80 cm) de haut (excepté pour le premier mètre depuis la limite de l'espace public qui doit impérativement rester ouvert et dans la continuité du niveau de la voirie publique) ;
- Des accès carrossables et piétons, allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant.

Pour l'ensemble des lots, des chemins privés peuvent être aménagés au sein des espaces extérieurs pouvant être scellés à condition d'être réalisés en matériaux perméables.

Les surfaces localisées dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

Prescriptions particulières liées au lot 9

Concernant le lot 9, les chemins privés scellés permettant l'accès piétons vers les bâtiments ainsi que la surface scellée destinée à la rampe d'accès vers le niveau en sous-sol peuvent être adaptés afin de s'accorder au mieux avec le projet architectural, à condition de ne pas compromettre la logique d'aménagement initialement prévue.

L'accès pour les piétons aux constructions de la copropriété doit être accessible pour les personnes à mobilité réduite et la largeur de cet accès ne devra pas dépasser deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

6.3 Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées et murs de soutènement

RGD art. 3. (3) 4. d)

Matériaux

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Les murs de soutènement seront autorisés en fonction de la nature du terrain et par rapport au projet par l'autorité communale.

Les murs de soutènement, les socles et les murets sont à réaliser en béton coulé sur place ou préfabriqué. L'utilisation de gabions est permise.

Déblais et remblais

Des travaux de remblais et de déblais sont autorisés au cas par cas pour permettre l'implantation des constructions. Ils seront conformes aux règles du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur au moment de la demande d'autorisation de bâtir.

Clôtures, talus et murs de soutènement en limite de propriété

Exception faite du premier mètre depuis l'espace public, les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets, par des haies vives ou des grillages, suivant les hauteurs définies ci-après :

- La hauteur finie d'une clôture massive ou opaque ne doit pas dépasser 0,80 m au-dessus de la cote de la voie desservante sur au moins 70 % de sa longueur ;
- La hauteur finie maximale d'une clôture légère ou ajourée ou d'une clôture combinée ne doit pas dépasser 1,20 m au-dessus de la cote de la voie desservante ;
- La hauteur finie d'une clôture végétale ne doit pas dépasser 1,50 m au-dessus de la cote de la voie desservante.

Les clôtures en fil de fer barbelé sont interdites.



En limite de propriété, les murs de soutènement ne peuvent pas dépasser une hauteur visible d'un mètre (1 m). La hauteur du mur de soutènement doit dépasser la cote du terrain le plus élevé d'au moins dix centimètres (0,10 m).

Dans le cas où la topographie extrêmement accidentée le nécessite, le Bourgmestre a le droit d'autoriser des hauteurs supérieures aux hauteurs maximales.

Les aménagements des talus et murets au sein des espaces verts privés ne sont pas repris dans la partie graphique. Ceux-ci sont à régler dans le cadre de l'autorisation de bâtir. Les mesures suivantes sont recommandées plus particulièrement concernant l'aménagement des fonds de jardins :

- La pente maximale pour l'aménagement de talus définitifs de terrains meubles est de quarante-cinq degrés (45°) et devra être fixée par des plantations ou autres installations semblables.
- La hauteur maximale visible autorisée pour l'aménagement de murets de soutènements est de deux mètres et demi (2,5 m). Ceux-ci doivent se situer à minimum un mètre (1 m) de la limite arrière de propriété (par rapport à la voirie desservante). Les prescriptions spécifiques en limite de propriété sont toujours à respecter.

6.4 Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

RGD art. 3. (3) 4. e)

Les constructions à démolir au sein du périmètre ou partiellement sur celui-ci sont reprises sur la partie graphique du PAP.

Pour les éléments naturels détruits (arbres) dans le cadre du PAP, des mesures compensatoires sont à définir et devront respecter les conditions fixées par le Département de l'Environnement. Elles devront être situées dans le domaine public à l'intérieur du périmètre du PAP.

Dans le cas où les mesures compensatoires prévues à l'intérieur du périmètre du PAP ne seraient pas suffisantes, il est possible de les aménager en partie à l'extérieur du périmètre du PAP.

Dans le cas où les éléments naturels à conserver sont jugés dangereux pour la sécurité des riverains, le présent PAP autorise l'abattage de ces éléments naturels sous réserve d'une autorisation adéquate et sous réserve de prévoir des mesures compensatoires supplémentaires.

6.5 Gestion de l'eau de pluie et des eaux usées

RGD art. 3. (4)

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées ainsi que les eaux usées du site sont collectées par un système de collecte séparatif et déversée ensuite vers la rue de Hagen. L'eau de pluie transite également par bassins de rétention à ciel ouverts avant de rejoindre le réseau existant. L'aménagement final sera fixé dans le projet d'exécution et devra respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

6.6 Prescriptions relatives à l'évacuation d'eaux pluviales pour les sous-sols

Le présent PAP autorise pour le lot 9 un système de pompage pour l'évacuation de l'eau de pluie du sous-sol et la rampe d'accès donnant au parking privé souterrain.

6.7 Servitudes de passage

La partie graphique du PAP reprend une servitude de passage sur le lot 1, afin que le propriétaire du lot 2 puisse accéder à l'arrière de sa parcelle. La servitude a pour seule fin l'entretien de l'espace vert privé arrière et doit permettre un passage d'une largeur d'un mètre et demi (1.50 m), au plus court jusqu'au domaine public via le lot 1 adjacent.

Cette servitude peut également servir à l'écoulement des eaux pluviales pour le raccordement au réseau séparatif d'assainissement. Cette bande de terrain est à laisser libre de toute construction ou tout aménagement et le modelage du terrain est à maintenir pour permettre l'écoulement des eaux pluviales.

La servitude doit être actée auprès d'un notaire avant réception de l'autorisation de construire.

ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES INTÉRIEURS PRIVÉS

7.1 Local poubelle et local vélos / poussettes

Dans la copropriété, un local à poubelles commun doit être prévu en sous-sol. Le local poubelle doit être facilement accessible et bien aéré et éclairé. Leur taille est à calculer selon un ratio de 1,60 m² par logement pour les poubelles individuelles et 0,80 m² par logement pour les poubelles collectives.

Chaque maison plurifamiliale possède obligatoirement un local à vélos et poussettes.

7.2 Débarras/Buanderie

Chaque logement doit être pourvu d'un débarras d'une superficie de minimum cinq mètres carrés (5 m²) à l'extérieur du logement. Si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée.

ART. 8. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

8.1 Voirie, trottoir et mobilier urbain existant

Les connexions de la nouvelle voirie en zone résidentielle sont à aménager dans une logique de continuité avec le trottoir et la voirie de la rue de Hagen. Il est autorisé de marquer visuellement la zone résidentielle et plus particulièrement l'entrée de celle-ci par l'emploi de matériaux différents. Dans ce cas, les matériaux de teintes claires sont à privilégier.

La place marquée dans la partie graphique du PAP par un hachurage vertical est à aménager au moyen d'un revêtement différent et d'une couleur de revêtement significativement plus claire que le reste de la nouvelle voirie projetée.

Ces éléments sont à fixer en détails dans le projet d'exécution.

Le candélabre situé à la sortie du nouveau quartier est à replacer dans le cadre du projet d'exécution aux frais du maître d'ouvrage

8.2 Espace vert public

Les Espaces Verts Publics sont destinés à :

- Recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales ;
- Maintenir une partie de la végétation du site ;
- Accueillir éventuellement des infrastructures de loisirs et de récréation qui respecteraient ce cadre vert.

ART. 9. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art. 3. (3) 4. c)

L'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics (EVP) et aux espaces verts privés (EVP).

Les espèces autorisées pour les plantations sont d'essences feuillues autochtones.

La suppression ou l'implantation d'arbres repris sur la partie graphique sera adaptée dans le cadre du dossier d'exécution.

Les espaces verts publics (EVP) sis en bordure de la voirie sont à aménager avec des pelouses avec des plantations basses afin de ne pas gêner la visibilité, particulièrement sur le talus à la sortie du nouveau quartier.

9.1 Servitude écologique

Les surfaces marquées d'une servitude écologique sont limitées aux espèces suivantes :

<u>Nom latin</u>	<u>Nom français</u>
Acer campestre	Erable champêtre
Fagus sylvatica	Hêtre commun
Carpinus betulus	Charme commun
Crataegus monogyna	Aubépine monogyne
Crataegus laevigata	Aubépine épineuse
Coryllus avellana	Noisetier commun
Ligustrum vulgare	Troène commun
Prunus avium plena	Merisier des oiseaux
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe

ART. 10. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

10.1 Tolérance sur les niveaux projetés

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins vingt-cinq centimètres (25 cm).

Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Les courbes de niveaux projetées dans les espaces verts privés sont représentées à titre indicatif dans la partie graphique. Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de bâtir.

10.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant, qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

10.3 Logement à coût modéré

Sur le lot 9, 2 unités de logement sont à réserver à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention d'exécution.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II: Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.



Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.



Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.



Annexe du règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe 1 : Terminologie

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

$CMU = \text{surface construite brute de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

$COS = \text{surface d'emprise au sol de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation. Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors oeuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.



L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.

ANNEXES

- Avis de la Cellule d’Evaluation réf. 18390 / 69C du 17 septembre 2018

- Documents fournis par l’administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel

- Annexes concernant la situation de droit – commune de Steinfort
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d’aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement sur l’urbanisme et l’esthétique

- Justificatifs de la personne morale l’habilitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés
 - Monsieur BRAAS Alex
 - Monsieur DIEDERICH Jean-Baptiste

- Certificat OAI

- Concept d’assainissement
 - Accord de principe « loi sur l’eau » de l’Administration de la Gestion de l’Eau réf. ACP/EAU/18/0074 du 18 septembre 2018
 - Concept d’assainissement

- Plan de mesurage topographique

- Version numérique de la partie graphique

