

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

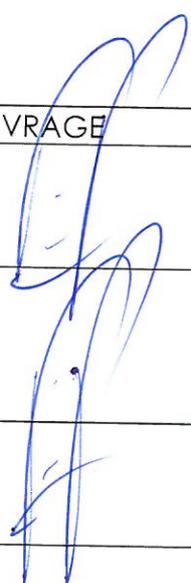
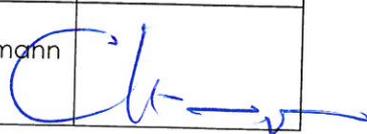
**PARTIE ÉCRITE**

version adaptée suivant avis de la cellule d'évaluation du 22 décembre 2014 et des observations et objections qui ont émergées pendant la consultation du public ainsi que l'avis de la commission des bâtisses de Steinfort émis le 18 mars 2015

septembre 2015

Référence: 17221/69c  
 Le présent document appartient à ma décision  
 d'approbation du: 05.01.2016  
 Le Ministre de l'Intérieur  
  
 Dan Kersch



Signatures	MAÎTRE DE L'OUVRAGE		ARCHITECTE	
	Parc Steinfort s.a.		architecture + aménagement s.a.	
	M. Jean Marie HEYNEN		M. Bertrand SCHMIT	
	M. Patrick PETERS		M. Hermann Esslinger URBANISTE	



OBJET	<p>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p>« Cité Eechelter »</p> <p>PARTIE ÉCRITE</p>
COMMUNE	STEINFORT
PARCELLES	<p>N°: 157/5679, 163/5680, 170/5681, 170/5682, 689/4019, 691/4013, 691/4014, 697/1934, 710/4018</p> <p>– sect. A de Steinfort et sect. B de Hagen – Commune de Steinfort</p>
MAÎTRE D'OUVRAGE	<p>PARC STEINFORT S.A.</p> 
CONCEPTION	<p>architecture + aménagement s. a. Bertrand SCHMIT 9b plateau Altmünster L-1123 Luxembourg T. 26 20 60 F. 26 20 60 -40 info@a-a.lu www.a-a.lu</p>  <p>RCS Luxembourg B 59480 Autorisations d'établissement 85289/B   00156437 Matricule 1997 2209 484 TVA LU 1711 6821</p>
DATE	septembre 2015



## Table de matières

<b>But et portée du règlement</b>	<b>4</b>
<b>A. Aménagement du domaine privé</b>	<b>5</b>
Art. 1 Mode d'utilisation du sol	5
Art. 2 Degré d'utilisation du sol	7
2.1 Degré d'utilisation du sol arrêté par le PAG	7
2.2 Degré d'utilisation du sol arrêté par le PAP	7
2.2.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et nombre d'unités de logement par construction	7
2.2.2 Surface construite brute maximale d'un niveau plein	7
2.2.3 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	7
2.2.4 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et les distances à observer entre les constructions	8
2.2.5 Nombre de niveaux, hauteurs des constructions	10
2.2.6 Type et disposition des constructions / Type et nombre de logements	12
2.2.7 Formes, pentes et orientation des toitures	13
Art. 3 Accès carrossables	13
Art. 4 Espaces verts privés	14
Art. 5 Locaux de stockage des déchets	14
Art. 6 Plantations	15
Art. 7 Aménagements extérieurs	15
7.1 Travaux de déblais et de remblais	15
7.2 Surface scellée	16
Art. 8 Couleurs et matériaux	16
8.1 Matériaux	16
8.2 Couleurs	17
Art. 9 Constructions et éléments naturels à conserver ou à démolir	18
Art. 10 Dispositions supplémentaires	18
Art. 11 Servitudes	19
<b>B. Aménagement du domaine public</b>	<b>20</b>
Art. 12 Terrains destinés à être cédés à la Commune	20
Art. 13 Voirie publique	20
Art. 14 Plantations dans l'espace public	20
<b>C. Annexes</b>	<b>22</b>
Annexe I : Liste des arbres et arbustes	22
Annexe II 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.	24



## But et portée du règlement

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément :

- la Loi du 28 juillet 2011 portant modification de 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 d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le présent projet d'aménagement particulier (ci-après dénommé PAP) a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général de la commune de Steinfort (ci-après dénommé PAG), élaboré et approuvé conformément aux dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et entrée en vigueur le 25 mars 2010.

Le PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG concernant une zone ou une partie de zone.

Dans le PAG en vigueur, la plupart de la zone concernée (56958 m<sup>2</sup>) est classée en tant que « zone d'habitation 2 » à laquelle est superposée une « zone soumise à un plan directeur ». La partie restante du PAP (1161 m<sup>2</sup>) est classée en tant que « zone d'habitation 1 ».

Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses de la commune de Steinfort restent d'application.

En cas d'écart entre les dimensions effectives des parcelles et les dimensions arrêtées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, il y a lieu de se référer à l'une des deux situations suivantes possibles :

- a. si les reculs effectifs sont inférieurs aux reculs imposés par le PAP, les reculs des zones constructibles par rapport aux limites de parcelles prévus par le PAP restent en vigueur et les limites et les dimensions des zones constructibles sont à adapter de manière appropriée ;
- b. si les reculs effectifs sont supérieurs aux reculs imposés par PAP, les alignements, de mêmes que les limites et les dimensions minimales et maximales des zones constructibles prévus par le PAP sont strictement à respecter.

Le PAP concerne une superficie totale de **581,19** ares. La surface totale des lots privés est de **428,35** ares.

Les parcelles suivantes sont concernées entièrement ou en partie par le PAP :

- 157/5679, 163/5680, 170/5681, 170/5682, 689/4019, 691/4013, 691/4014, 697/1934, 710/4018



## **A. Aménagement du domaine privé**

### **Art. 1 Mode d'utilisation du sol**

Les zones d'habitation 1 et 2 dans le présent PAP englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations.

Y sont également admis les professions libérales, les établissements socio-culturels, les équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

« De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. »<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Cf. Partie écrite du PAG de la Commune de Steinfort



Les lots 1-47 et 60-64 sont destinés aux logements de type **unifamilial**.

Les lots 48-52 et 54-59 sont destinés aux **logements de type collectif**.

Le lot 53 est destiné à l'**espace vert privé**.

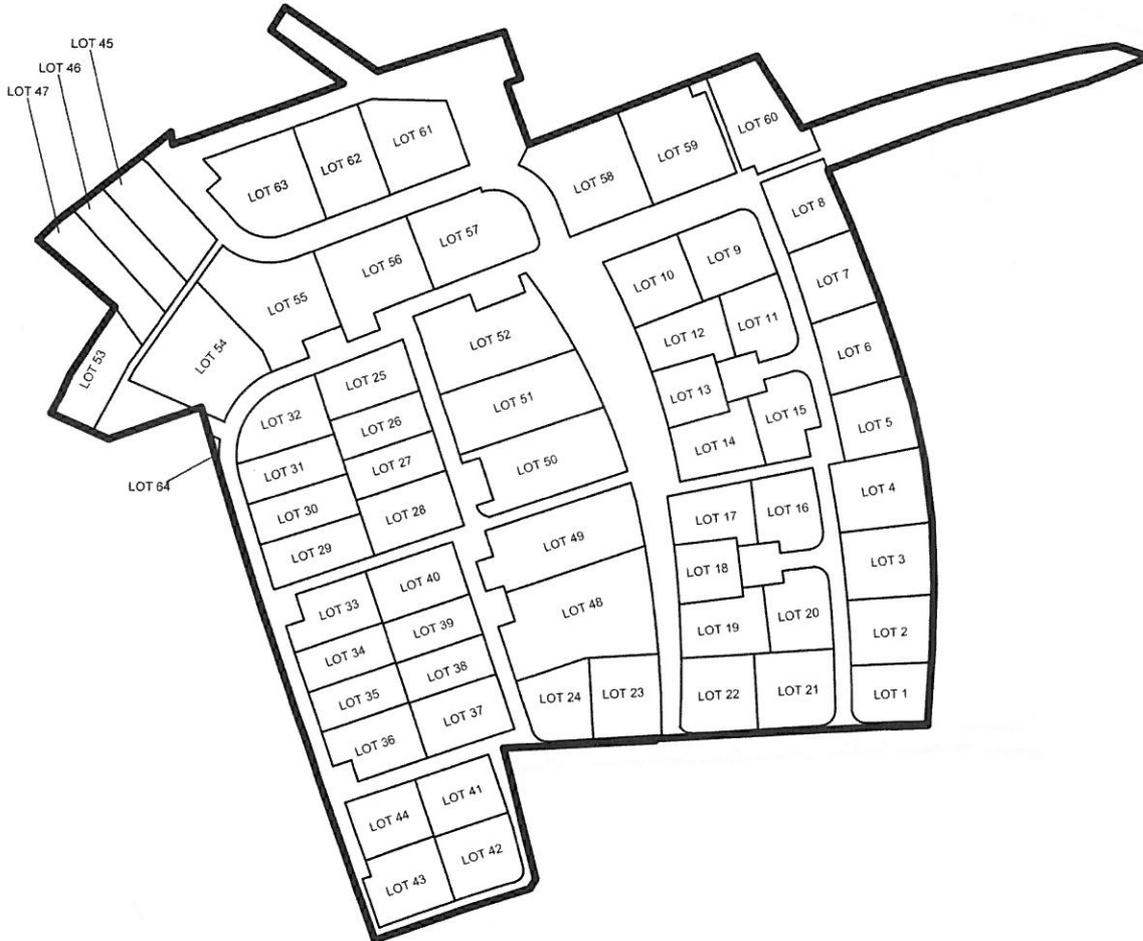


Fig. 1: Vue d'ensemble des lots, Source : a+a



## Art. 2 Degré d'utilisation du sol

### 2.1 Degré d'utilisation du sol arrêté par le PAG

Selon le PAG, un coefficient d'occupation du sol (**COS**) maximal de **0,6** et un coefficient maximum d'utilisation du sol (**CMU**) de **1,0** s'appliquent en zone **HAB-2**.

En zone **HAB-1**, un coefficient d'occupation du sol (**COS**) maximum de **0,4**, et un coefficient maximum d'utilisation du sol (**CMU**) de **0,7** s'appliquent.

### 2.2 Degré d'utilisation du sol arrêté par le PAP

#### 2.2.1 Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée et nombre d'unités de logement par construction

Les valeurs des surfaces construites brutes, emprises au sol, surfaces pouvant être scellées et nombres d'unités de logement par construction sont indiqués dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation des sols par lot, indiqués dans la partie graphique du présent PAP.

Les dépendances situées sur les lots 61-63 peuvent avoir une surface construite brute maximale de **50 m<sup>2</sup>** par lot.

#### 2.2.2 Surface construite brute maximale d'un niveau plein

CONSTRUCTIONS DE TYPE COLLECTIVE

La surface construite brute d'un niveau plein d'une construction de type collective est limitée à **352** mètres carrés.

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

Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

- 1,5 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de la surface construite brute pour les professions libérales ;
- 1 emplacement par tranche de 15 sièges pour les établissements socioculturels et les équipements de service public.

L'aménagement d'emplacements de **stationnement en sous-sol est interdit** sur les Lots 1-47, 53, 60-63.



## 2.2.4 Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net et les distances à observer entre les constructions

### LIMITES DES SURFACES CONSTRUCTIBLES POUR CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SEJOUR PROLONGÉ

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles, indiquées sur la partie graphique du plan d'aménagement particulier.

Les limites des surfaces constructibles sont délimitées par les traits suivants :

- ■ ■ ■ ■ alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- ..... limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- ..... limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- ..... limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Les façades pour les constructions destinées au séjour prolongé devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins **deux tiers** de la surface. Les loggias ne sont pas considérées pour l'alignement obligatoire.

### AVANT-CORPS ET SAILLIES

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. La réalisation de saillies et d'avant-corps est uniquement autorisée à l'intérieur des surfaces constructibles pour avant-corps.

### ETAGES EN RETRAIT

Le recul d'un étage en retrait par rapport à l'étage en-dessous doit être supérieur ou égale à **1 m**.

Un étage en retrait situé au-dessus d'un niveau plein peut avoir une surface construite brute maximale équivalente à **75%** de la surface construite brute du niveau plein situé en-dessous.







## 2.2.5 Nombre de niveaux, hauteurs des constructions

### CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SEJOUR PROLONGÉ

Les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé autorisent les hauteurs de construction et le nombre de niveaux pleins suivants :

Lots	rue desservante	# niveaux	hauteur maximale à la corniche	hauteur maximale au faite	hauteur maximale à l'acrotère
<b>Lots 1-44 et 60</b>	Rue projetée 2 (Planstraße 2) pour lots 9-10 Rue projetée 3 (Planstraße 3) pour lots 29-32 et 33-36 et 43-44 Rue projetée 4 (Planstraße 4) pour lots 25-28 et 37-40 Rue projetée 5 (Planstraße 5) pour lots 2-8 et 60 Rue projetée 8 (Planstraße 8) pour lots 41-42 placette 1 pour lots 11-15 placette 2 pour lots 16-20 Cité Op Eechelter pour lots 1 et 21-24	max. 2 niveaux pleins + 1 niveau en sous-sol	sans objet	sans objet	7,50 m
<b>Lot 48-52</b>	Rue projetée 4 (Planstraße 4)	max. 2 niveaux pleins + 1 étage en retrait + 1 niveau en sous-sol	sans objet	sans objet	10,50 m
<b>Lot 54-57</b>	Rue projetée 2 (Planstraße 2)	max. 2 niveaux pleins + 1 étage en retrait + 1 niveau en sous-sol	sans objet	sans objet	7,50 m
<b>Lot 58-59</b>	Rue projetée 2 (Planstraße 2)	max. 2 niveaux pleins + 1 étage en retrait + 1 niveau en sous-sol	sans objet	sans objet	10,50 m
<b>Lot 61- 63</b>	Rue projetée 1 (Planstraße 1)	max. 2 niveaux pleins + 1 étage en retrait + 1 niveau en sous-sol	sans objet	sans objet	7,50 m
<b>Lot 45-47</b>	Rue de Kleinbettingen	max. 2 niveaux pleins + 1 niveau sous comble + 1 niveau en sous-sol	7,50 m	11,50 m	sans objet

Fig. 3: Tableau avec nombres de niveau et hauteur maximale, Source : a+a



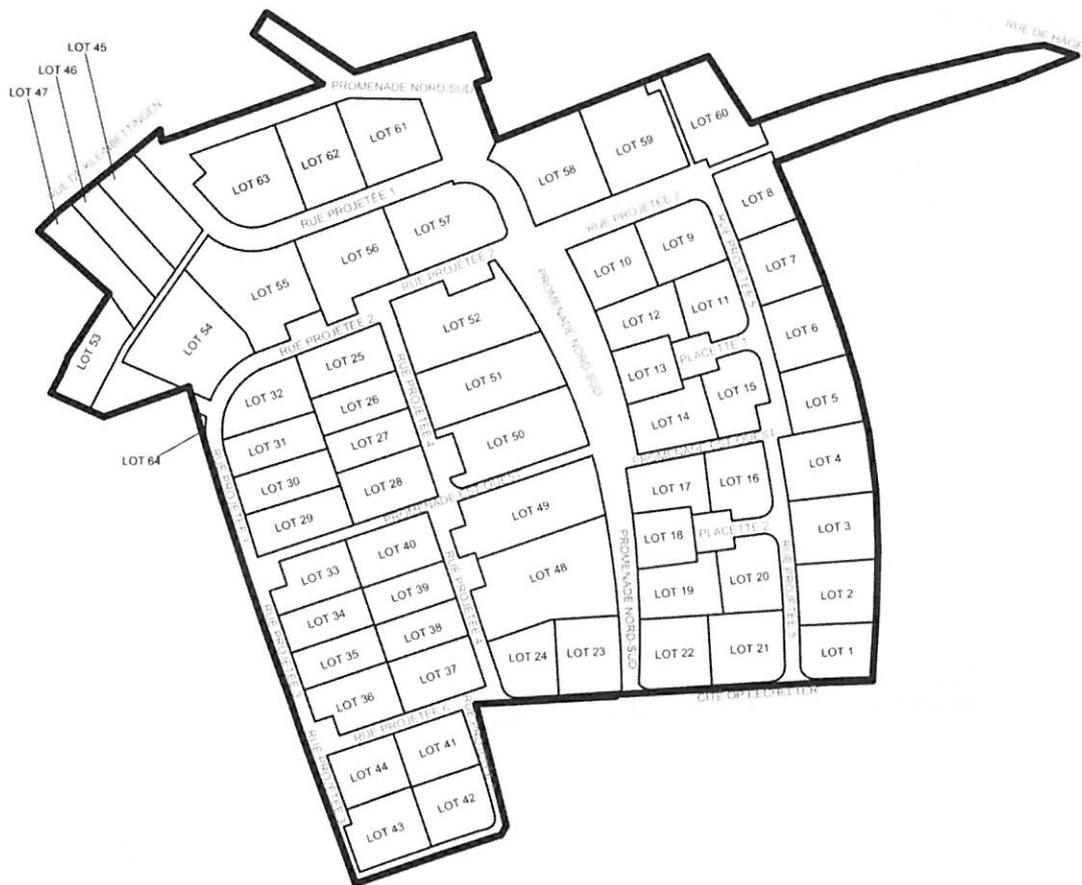


Fig. 4: Vue d'ensemble des rues et lots projetées, Source : a+a

Les hauteurs des constructions sont mesurées au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante (cf. Annexe II : Terminologie du RGD du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier).

#### DÉPENDANCES

Les dépendances peuvent être construites à l'intérieur des gabarits des immeubles (alignement obligatoire pour dépendances et limites de surfaces constructibles pour dépendances). Ils auront **1** seul niveau. Ils auront une hauteur maximale de **3,80 m** (mur acrotère compris) pour tous les lots autres que les lots 61-63. Ils auront une hauteur maximale de **4,00 m** (mur acrotère compris) pour les lots 61-63.



## ABRIS DE JARDINS

La hauteur de corniche des abris de jardin sera de **3,50 m** au maximum, mesurée entre le niveau du plancher et le point le plus élevé de la corniche. Ils auront **1** seul niveau.

### 2.2.6 Type et disposition des constructions / Type et nombre de logements

Le type, la disposition des constructions et le nombre de logements sont indiqués dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation des sols par lot qui sont représentés dans la partie graphique du présent PAP.

#### CONSTRUCTIONS COMPORTANT DES LOGEMENTS DE TYPE UNIFAMILIALES

##### Maisons isolées ou jumelées

Les lots 1-44, 60 et 61-63 *cf. Fig. 4)* sont destinés à la construction de maisons isolées ou jumelées avec des dépendances accolées.

Les lots 45-47 sont destinés à la construction de maisons isolées ou jumelées avec un garage intégré dans le corps principal de la construction au rez-de-chaussée. Les façades des maisons donnant sur la rue de Kleinbettingen (*cf. Fig. 4)* doivent former un alignement cohérent.

#### CONSTRUCTIONS COMPORTANT DES LOGEMENTS DE TYPE COLLECTIF

##### Constructions en ordre non contigu

- *Constructions implantées du côté nord de la rue projetée 2 (Planstraße 2, cf. Fig. 4)*

Les lots 54-59 sont réservés à la construction d'un bâtiment pour chacun des lots, situés les uns à côté des autres, deux à deux. Chaque paire d'immeubles (54+55 ; 56+57 ; 58+59) aura un parking en sous-sol commun. Les lots 54-57 auront un(e) accès/sortie commun(e). Les lots 58-59 auront un(e) accès/sortie commun(e).

**8** unités de logement sont autorisées pour chacun des lots.

##### Constructions disposées autour d'une cour donnant sur le parc public

- *Constructions implantées du côté est de la rue projetée 4 (Planstraße 4, cf. Fig. 4)*

Les lots 50-52 sont destinés à la construction de **3** maisons plurifamiliales au total en ordre non contigu. Les trois immeubles auront un parking en sous-sol commun avec un(e) accès/sortie commun(e).

Par immeuble, **8** unités de logement sont autorisées.



Les lots 48 et 49 sont destinés à la construction de **2** maisons plurifamiliales au total en ordre non contigu. Les deux immeubles auront un sous-sol commun avec un(e) accès/sortie commun(e).

Par immeuble, **8** unités de logement sont autorisées.

### 2.2.7 Formes, pentes et orientation des toitures

#### CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SEJOUR PROLONGÉ

Pour toutes les constructions principales autres que ceux implantées sur les lots 45-47, l'aménagement de **toitures plates vertes extensives** avec une pente maximale de **5°** (masquée par l'acrotère) est obligatoire.

Pour les constructions principales implantées sur les lots 45-47, l'aménagement de **toitures à deux versants** avec une pente entre **30° et 45°** est obligatoire. L'orientation obligatoire du faite est indiquée dans la partie graphique. La hauteur de corniche et de faite doit être cohérente sur les lots 46-47. La pente des toitures doit être cohérente sur les lots 45-47. Les matériaux de couverture des toitures à deux versants doivent être en zinc ou en ardoises. La teinte imposée est le gris. Les lucarnes ne sont pas autorisées.

L'installation de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est admissible. Des constructions ou installations techniques autres que celles mentionnées dans la phrase précédente, doivent être intégrées dans le volume de la construction / la maison.

#### DÉPENDANCES

Les dépendances auront obligatoirement des **toitures plates** d'une pente maximale de **5°**, masquée par l'acrotère. La toiture des dépendances sera en principe aménagée en toiture verte, uniquement accessible à des fins d'entretien.

#### ABRIS DE JARDIN

Les abris de jardin sont à munir de **toitures plates** avec une pente maximale de **5°** (masquée par l'acrotère).

## Art. 3 Accès carrossables

Les accès carrossables pour les garages souterrains sont indiqués dans la partie graphique. La définition des accès détaillés des garages en sous-sol est à définir dans le cadre du permis de construire.



Les accès carrossables pour les maisons unifamiliales autres que les lots 45-47 doivent surplomber les surfaces pouvant être scellées, qui se trouvent entre les surfaces constructibles pour dépendances et la voirie publique.

Pour les lots 45-47, les accès carrossables doivent surplomber les surfaces pouvant être scellées, qui se trouvent entre les surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé et la rue de Kleinbettingen.

#### **Art. 4 Espaces verts privés**

Les espaces verts privés à aménager sont indiqués dans la partie graphique.

Les surfaces exécutées en dur (béton, béton goudronné, dallage ou similaire) sont à réduire au minimum. Les accès des constructions ainsi que les terrasses pourront être exécutés en dur, de préférence moyennant un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés / dalles engazonnés ou matériaux similaires). Les emplacements de stationnement sont à réaliser de la même manière.

Sont autorisées dans les espaces verts privés autres que ceux des lots 48-52 et 54-59 des piscines avec une surface maximale de **45 m<sup>2</sup>** par lot. Elles doivent s'intégrer dans un rectangle de **15 m** de longueur par **4 m** de largeur au maximum et doivent respecter un recul vers les limites de parcelle égal ou supérieur à **1,50 m**.

#### **Art. 5 Locaux de stockage des déchets**

Pour les Lots 1-47 et 60-63, l'aménagement d'un local de stockage des déchets est admissible. L'emprise au sol du local ne doit pas excéder **5 m<sup>2</sup>**. Le volume ne doit pas excéder **7 m<sup>3</sup>**.

Les locaux de stockage des déchets peuvent uniquement être réalisés à l'intérieur des surfaces constructibles.



## Art. 6 Plantations

Sur chaque lot, au moins **deux** arbres fruitiers de haute ou moyenne tige ou des arbres à feuilles à couronne de taille moyenne sont à planter.

Sur les lots 1-11, 15-16, 20-44, 48-50, 52, 54 et 61-63 au moins un de ces arbres est à planter à l'intérieur d'une bande de **3 mètres** parallèlement à la limite antérieure (limite entre l'espace public et l'espace vert privé) pour border et agrémenter les rues.

Sur les lots 55-57, au moins un de ces arbres est à planter à l'intérieur d'une bande de **3 mètres** parallèlement à la limite postérieure (limite entre l'espace public rue projetée 1 et l'espace vert privé pour les lots 55-57) pour border et agrémenter les rues.

Pour les plantations, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : Liste des arbres et arbustes).

Les haies de résineux sont interdites. La plantation d'**un** arbre résineux au maximum est autorisée par lot. Les parcelles peuvent être clôturées au moyen de haies indigènes adaptées au site.

Les plantations sur les parcelles privées sont à réaliser au plus tard après l'achèvement de la construction des immeubles respectifs.

En plus de la réglementation présente, la partie graphique du présent PAP fixe les emplacements obligatoires des arbres à moyenne ou haute tige. Les emplacements des arbres représentés dans la partie graphique ne peuvent être qu'altérés de 2 m tant que la circulation n'en est pas affectée.

## Art. 7 Aménagements extérieurs

### 7.1 Travaux de déblais et de remblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé, représentées dans la partie graphique du présent PAP. Chaque lot doit respecter la courbe de niveau la plus haute et la plus basse établie sur son terrain. Est admise une tolérance de 0,50 m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

Pour éviter des façades nues (sans ouverture), les constructions réalisées sur les lots 54-59 sont à disposer par rapport à la topographie de manière à ce que le niveau souterrain et les niveaux pleins tiennent compte des différences de niveau dues au terrain en pente. En conséquence, les façades hors sol des niveaux souterrains (parking, caves) ne peuvent pas présenter une hauteur supérieure à **4,50 m**.



Ils sont à couvrir par des gabions gradués et plantés permettant d'agrémenter l'espace public.

Au-dessus des gabions, ces façades peuvent être nues (sans ouverture) sur une hauteur maximale de **1,50 m**.

## 7.2 Surface scellée

Les espaces pouvant être scellés sont autorisés dans les emprises définies à cet usage en partie graphique et sont limités par lot par la surface de scellement du sol maximale indiquées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Sont autorisées comme surfaces scellées :

- Les chemins d'accès aux constructions d'une largeur maximale de **1,50 m**
- Les sentiers d'une largeur maximale de **1,00 m** (usage obligatoire de revêtements perméables tels que graviers, concassés, pavés avec joint en gazon ou pavés drainants)
- Les accès carrossables (d'une largeur maximale correspondant à la largeur de des emplacements de stationnement couvert)
- Les terrasses à raison d'une superficie totale cumulée maximale de **40 m<sup>2</sup>** par lot.
- Les piscines avec une surface maximale de **45 m<sup>2</sup>** par lot pour les lots autres que les lots 48-52 et 54-59. Elles doivent s'intégrer dans un rectangle de **15 m** de longueur par **4 m** de largeur au maximum.

## Art. 8 Couleurs et matériaux

Toute couleur vive et matériel reflétant ne sont pas permis.

Une expression architecturale harmonieuse de l'ensemble des immeubles est à rechercher.

### 8.1 Matériaux

Les matériaux suivants sont autorisés en tant que **matériaux de base** dans l'élaboration de la façade:

- Crépis lisse ;

Les matériaux suivants sont autorisés en tant que **matériaux secondaires** dans l'élaboration de la façade:

- Béton vue ;
- Revêtement bois ;



- Tout autre revêtement en plaques qui n'est pas réfléchissant ;
- Maçonnerie apparente.

Les **matériaux de base** doivent être utilisés sur le volume principal et devront composer **au moins 60%** de la façade. Autre que ce matériau, l'utilisation d'un autre est restreinte à un seul matériel.

Le **matériel secondaire** ne doit pas composer plus de **40%** de l'intégralité de la façade.

## 8.2 Couleurs

Les couleurs suivantes sont autorisées en tant que **couleur de base** :

RAL 7000	RAL 7042	RAL 9001
RAL 7001	RAL 7044	RAL 9002
RAL 7004	RAL 7045	RAL 9003
RAL 7023	RAL 7046	RAL 9010
RAL 7030	RAL 7047	RAL 9016
RAL 7032		RAL 9018
RAL 7033	RAL 1013	RAL 9020
RAL 7035	RAL 1014	RAL 9022
RAL 7036	RAL 1015	RAL 9023
RAL 7038	RAL 1019	
RAL 7040		

Les couleurs suivantes sont autorisées en tant que **couleur secondaire** :

RAL 3012  
RAL 4009  
RAL 4012  
RAL 5014  
RAL 5024

Des écarts moindres sont autorisés.



La **couleur de base** doit être utilisée pour le volume principal et composer au moins **2/3 (deux tiers) de la surface peinte** des maisons. Outre cette couleur, il n'est qu'autoriser une deuxième couleur extérieure.

Les **couleurs secondaires** ne peuvent pas dépasser **1/3 (un tiers)** de la surface peinte des maisons.

Les **abris de jardin** auront un aspect propre et soigné, s'intégrant harmonieusement aux structures bâties. Le revêtement extérieur pour les abris sera en bois naturel, coloré en blanc ou en gris.

Les couleurs suivantes sont autorisées:

RAL 7000	RAL 7042	RAL 9001
RAL 7001	RAL 7044	RAL 9002
RAL 7004	RAL 7045	RAL 9003
RAL 7023	RAL 7046	RAL 9010
RAL 7030	RAL 7047	RAL 9016
RAL 7032		RAL 9018
RAL 7033	RAL 1013	RAL 9020
RAL 7035	RAL 1015	RAL 9022
RAL 7036	RAL 1019	RAL 9023
RAL 7038		
RAL 7040		

## Art. 9 Constructions et éléments naturels à conserver ou à démolir

Dans l'emprise du dit PAP, il y a une construction existante sur la parcelle 691/4013, qui ne peut être conservée et due au besoin en logements doit être détruite.

Il n'existe aucun espace vert à conserver.

## Art. 10 Dispositions supplémentaires

Conformément à l'article 29 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% des logements construits devront être réservés 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.

Pour le présent PAP, il est prévu de réaliser **10%** de logements, c'est-à-dire, **14** logements à **coût modéré**.

Les logements à coût modéré doivent être dans les **lots 48-49** comme dans les **lots 54-59**.

### **Art. 11 Servitudes**

Le lot **52** est grevé d'une servitude technique pour le passage de canalisation d'évacuation d'eaux, ainsi que pour les droits d'accès et d'intervention au bénéfice des services communaux.

Dans les espaces situés à moins de **1 m** de part et d'autre des canalisations implantées sur le lot **52**, les constructions ancrées au sol et toute plantation d'arbre ou d'arbuste sont interdites.

Ces servitudes doivent être mentionnées dans les actes de vente des lots respectifs.



## B. Aménagement du domaine public

### Art. 12 Terrains destinés à être cédés à la Commune

Toutes les surfaces publiques sont à céder à la commune.

Les terrains destinés à être cédés à la commune constituent l'ensemble des surfaces publiques. Ils sont marqués sur la partie graphique par une surface en pointillés noirs.

Les terrains destinés à être cédés à la commune ont une surface de **152,84 ares** ce qui correspond à **26,30%** de la surface totale comprise dans le périmètre du PAP.

Les terrains à céder concernent les surfaces suivantes :

- les nouvelles rues et voies de desserte ;
- les chemins piétons et les promenades ;
- les places et placettes ;
- les espaces verts destinées à la récréation (parc public, aire de jeux) ;
- les espaces libres destinées à la rétention ;
- les terrains dédiés à une utilisation publique.

### Art. 13 Voirie publique

Au moins **33** emplacements de stationnement publics doivent être implantés dans la zone « voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre » et dans les zones « espace pouvant être dédié au stationnement » qui font partie de la zone « terrains cédés au domaine public », représentées dans la partie graphique. De plus, au moins **15** emplacements de plantations d'arbres (arbres à moyenne tige) sont à prévoir dans cette zone; ils doivent être aménagés autant que possible en relation directe avec les emplacements de stationnement publics.

### Art. 14 Plantations dans l'espace public

Le long de la promenade nord-sud, au moins un arbre à feuilles par tranche de **20 m** de longueur du chemin construit est à prévoir, à entretenir, à conserver et, le cas échéant, à remplacer.



Le long de la promenade est-ouest, au moins un arbre à feuilles par tranche de **15 m** de longueur du chemin construit est à prévoir, à entretenir, à conserver et, le cas échéant, à remplacer.

Cet article ne vaut pas pour la partie de la promenade est-ouest qui est située entre la rue projetée 4 et la promenade nord-sud.

Dans le parc public bordant la promenade nord-sud, au moins **25** arbres à feuilles sont à planter.



## C. Annexes

### Annexe I : Liste des arbres et arbustes

La plantation de terrains privés est encadrée par les listes d'espèces d'arbres indigènes et locales suivante :

- Arbres de première grandeur (Arbres grands: 20 – 40 m)  
*Acer platanoides*  
*Fagus sylvatica*  
*Populus nigra*  
*Tilia cordata*  
*Tilia platyphyllos*  
*Ulmus glabra*
- Arbres de deuxième grandeur (Arbres moyens: 12/15 – 20 m)  
*Acer pseudoplatanus*  
*Juglans regia*  
*Prunus avium*  
*Pyrus pyraeaster*  
*Salix fragilis*
- Arbres de troisième grandeur (Arbres petits: 7 – 12/15 m)  
*Malus sylvestris*  
*Salix caprea*  
*Sorbus aucuparia*  
*Sorbus domestica*  
*Sorbus torminalis*
- Arbustes  
*Amelanchier ovalis*  
*Berberis vulgaris*  
*Carpinus betulus*  
*Colutea arborescens*  
*Cornus mas*  
*Cornus sanguinea*  
*Corylus avellana*  
*Crataegus monogyna*  
*Euyonymus europaeus*  
*Hippophae rhamnoides*  
*Ligustrum vulgare*  
*Prunus spinosa*  
*Ribes nigrum*



*Ribes rubrum*  
*Ribes uva-crispa*  
*Rosa canina*  
*Rubus fruticosus*  
*Rubus idaeus*  
*Salix cinerea*  
*Salix aurita*  
*Sambucus racemosa/nigra*  
*Syringia vulgaris*  
*Viburnum lantana*  
*Viburnum opulus*

- Arbres fruitiers de hautes tiges

Pommier

Variété: p. ex. ,Adams Parmäne', ,Graue Herbstrenette', ,Rheinischer Winterrambour', ,Rote Sternrenette'

Poire

Variété: p. ex. ,Jules Guyot', ,Katalenbirne', ,Gellerts Butterbirne', ,Gute Graue'

Cerise

Variété: p. ex. 'Büttners Rote Knorpelkirsche', ,Frühe Rote Meckenheimer'

Prune

Variété: p. ex. ,Opal', ,Sainte Catherine', ,Wangenheims Frühzwetschge'

- Plantes grimpantes

*Clematis vitalba*

*Hedera helix*

*Lonicera caprifolium*

*Lonicera periclymenum*

*Lonicera xylosteum*

*Parthenocissus quinquefolia*

La plantation d'un arbre résineux au maximum est autorisée par lot. *Taxus baccata* est recommandé comme essence indigène.

Les parcelles peuvent être clôturées au moyen de haies indigènes adaptées au site. Les conifères et les murs sont à éviter. Des dérogations ponctuelles peuvent être autorisées.

Les plantations sur les parcelles privées sont à réaliser au plus tard après l'achèvement de la construction des immeubles respectifs.



## **Annexe II 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.**

### **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 desservant 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.

**Étage 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-de-chaussée 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.

Pour les lots 54-57, la rue desservante est la rue projetée 2.

Pour le lot 1, la rue desservante est soit la rue projetée 5, soit la Cité Op Eechelter.

**Voie publique**

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

