Administration Communale de Steinfort
4, Square Patton
B.P 42
L-8041 Steinfort
Luxembourg

AISCHZENTER S.A.
3, rue Jean Piret
L-2350 LUXEMBOURG
Luxembourg

BALLINIPITT
architectes urbanistes
39, Val Saint André
L-1128 Luxembourg

Oeko-Bureau
BP 44
L-3701 Rumelange

Schroeder & Associés
8, rue des Girondins
L-1626 Luxembourg

Luxembourg, le 10 novembre 2016

Concerne : PARTIE ECRITE MODIFICATION PAP AISCHZENTER A STEINFORT
suite à l'avis de la cellule d'évaluation du 27/09/2016 réf. : 17758/69C (17876/69C)

MOPO du PAP 08/07/2025

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 2

Objet :

Modification du PAP
"AISCHZENTER"
à STEINFORT

Partie écrite

Commune :

COMMUNE DE STEINFORT

Parcelles :

Commune de Steinfort, section A de Steinfort,
parcelles 623/4083; 623/4084; 623/4085; 623/4086; 623/4088; 623/4089;
607/3889; 605/2535

Maître de l'ouvrage :

AISCHZENTER S.A.
3, rue Jean Piret
L-2350 LUXEMBOURG

Propriétaires :

parcelles 623/4083; 623/4084; 623/4085; 623/4086; 623/4088; 623/4089;
607/3889 : LuxRise Fund S.A.
605/2535 : C.K. SOCIETE IMMOBILIERE S.A.

Conception :

BALLINIPITT architectes urbanistes
39, Val St. André
L - 1128 LUXEMBOURG
Tel : 45 31 01-1
Fax : 45 40 70
e-mail : info@ballinipitt.lu

Date :

10/11/2016

MOPO du 08/07/2025

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 3

MODIFICATION DU PAP 'AISCHZENTER' A STEINFORT - PARTIE ECRITE

Sommaire

Art. 1 Généralités/note explicative....4
Art. 2 Définitions relatives aux documents graphiques et dossiers en annexe....5
Art. 3 Précision pour l'utilisation des documents graphiques....5
Art. 4 Degré de mixité des fonctions....6
Art. 5 Aménagement du domaine public....7
Art. 6 Topographie....8
Art. 7 Niveau de référence et hauteur acrotère....8
Art. 8 Type, disposition et affectation....9
Art. 9 Formes, pentes et orientations des toitures....13
Art. 10 Terrasses et toitures - terrasses....13
Art. 11 Balcons....13
Art. 12 Vérandas....13
Art. 13 Aspect extérieur des constructions....14
Art. 14 Traitement des façades, matériaux et couleurs....15
Art. 15 Matériaux de revêtements extérieurs des infrastructures publiques....165
Art. 16 Emplacements de stationnement publics et privés....16
Art. 17 Traitement des espaces privés....17
Art. 18 Les servitudes....18
Art. 19 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder / démolir....18
Art. 20 Prescriptions particulières pour les immeubles d'habitations....18
Art. 21 Fonds destinés à être cédés à la Commune de Steinfort....18
Art. 22 Remarques générales....19
Art. 23 Documents faisant partie du dossier....19

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 4

Art. 1 Généralités/note explicative

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

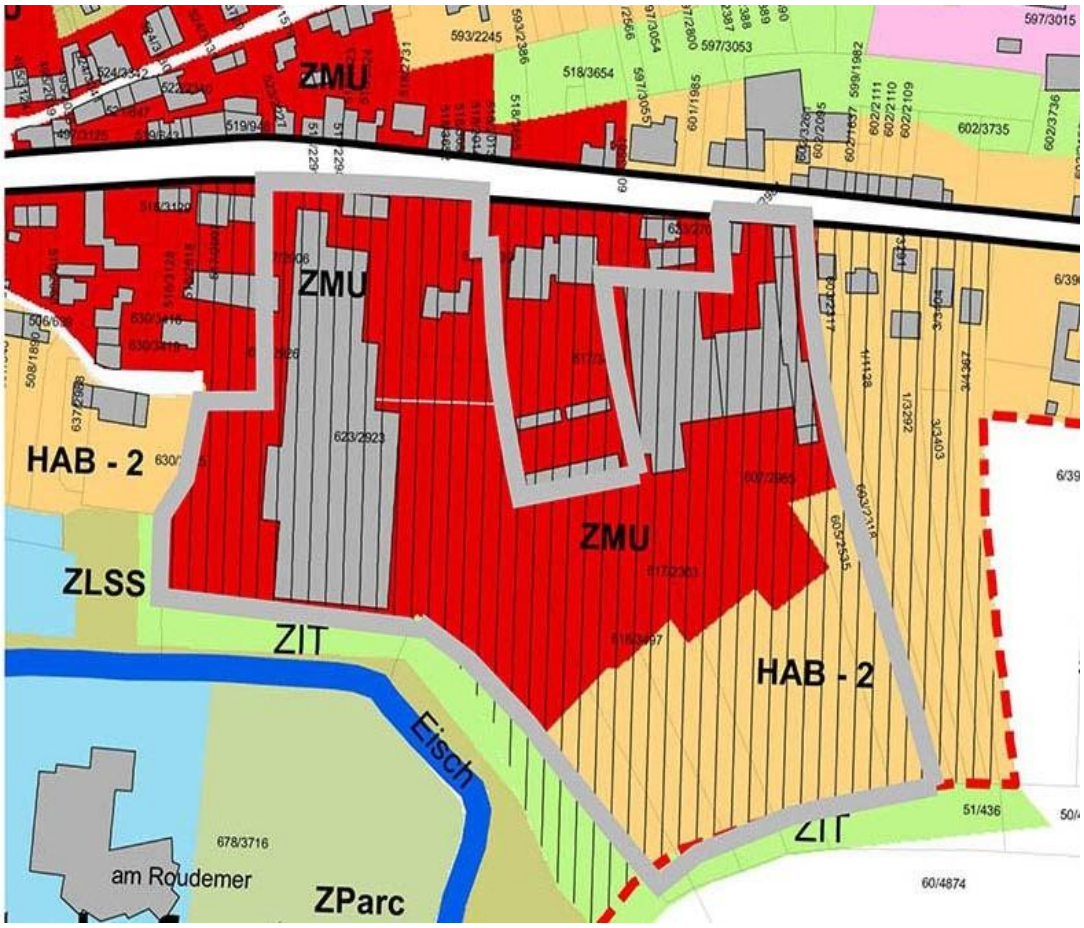
La zone à l'intérieur du périmètre du PAP "AISCHZENTER" est classée par le PAG de la Commune de Steinfort approuvé par le ministère de l'intérieur le 25 mars 2010 en deux zones différentes :
Zone Mixte à caractère Urbain (ZMU) qui concerne les terrains couvrant la partie nord du site ;
Zone d'Habitation 2 (HAB-2) qui concerne les terrains couvrant la partie Sud.

La surface totale du PAP est de **478.55 ares**.

La surface totale des lots privés est de **358.77 ares (soit 75%)** et la surface totale à céder à la Commune de Steinfort est de **119.78 ares (soit 25%).**

Le degré d'occupation du sol pour ce PAP se répartit ainsi :

Zone PAG	Coefficient d'occupation du sol (COS)	Coefficient Maximum d'utilisation du sol (CMU)
HAB-2	0.6	1.0
ZMU	0.6	1.6



Partie graphique du PAG en vigueur de la Commune Steinfort approuvé par le ministère de l'intérieur le 25 mars 2010 avec indication de la limite du PAP (en trait gris).

BALLINPITT

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 5

Art. 2 Définitions relatives aux documents graphiques et dossiers en annexe

- Document à caractère réglementaire présentant la partie graphique et la présente partie écrite du PAP.
- Document présentant le tableau des surfaces et la distribution des lots privés par rapport aux degrés d'occupation du sol. (réf : L03_TX_PP_CAL01)
- Document présentant une proposition de plantations du lotissement (c.f Grünordnungsplan/Ökobilanz d'Oekoburo en annexe).
  Le bilan écologique doit être respecté.

L'autorisation de bâtir de chaque lot sera liée à un projet de plantation extérieure.

Art. 3 Précision pour l'utilisation des documents graphiques

La partie graphique du PAP définit des niveaux de référence obligatoires pour l'implantation des constructions. Ces niveaux de référence sont à respecter avec une tolérance de max +/- de 50 cm.

Les reculs, tels que définis dans la partie graphique du PAP, sont considérés comme des reculs /distances minimums.
Les reculs et distances tels que définis dans la partie graphique du PAP sont à respecter.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 6

Art. 4 Degré de mixité des fonctions

Le PAP prévoit la construction de :

- 29 immeubles résidentiels et/ou mixtes dont :
  - **24** immeubles repartis dans 12 lots dont l'affectation est réservée exclusivement à l'habitat.
  - **1** immeuble (bâtiment **A1**) dont l'affectation est réservée aux commerces pour le niveau RDC et aux bureaux pour les niveaux restants hors sols (dont la surface commerciale au niveau du sous-sol -1 du bloc A y compris).
  - **1** immeuble dont l'affectation est réservée aux bureaux et/ou services tertiaires et/ou à l'habitation au niveau sous-sol -1 (bâtiment **A3**), à l'habitation et/ou commerce et/ou bureau pour le niveau RDC et exclusivement à l'habitat pour les autres niveaux restants hors sol. Le sous-sol -1 du bâtiment A3 est situé au-dessus du niveau de la rue desservante, l'habitation est située hors-sol.
  - **2** immeubles dont l'affectation est réservée à l'habitat et/ ou commerce et/ou bureau pour le niveau RDC et exclusivement à l'habitat pour les autres niveaux restants hors sol (bâtiments **A2, A4**).
  - **1** immeuble dont l'affectation est réservée à la construction d'une crèche et/ou aux services tertiaires et/ou à l'habitation (bâtiment **H**) au niveau du RDC et exclusivement à l'habitat pour les autres niveaux restants hors sol.

- 13 maisons unifamiliales en bande d'un minimum de 3 maisons et d'un maximum de 4 maisons réparties dans 13 lots, respectivement du lot 13 au lot 25.
- Des rues et des trottoirs (voir dossier technique Schroeder & Associés en annexe),
- Des emplacements de stationnements publiques,
- Des infrastructures techniques (gaz, eau, électricité, P&T, assainissement, rétention, etc.), locaux techniques, locaux de service, etc.,
- Des aires de jeux,
- Des espaces verts publics,
- Des espaces verts en co-propriété.

Le projet prévoit une mixité d'habitats, dont 10% des unités de logement à la construction des logements à coût modéré sur les bâtiments résidentiels. Les critères auxquels ces logements doivent répondre et les conditions de vente feront l'objet d'une convention entre la Commune de Steinfort et les promoteurs.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 7

Art. 5 Aménagement du domaine public

L'aménagement des espaces publics, fera l'objet de plans d'exécution.

Le lotisseur se conformera aux prescriptions des institutions compétentes pour la construction des voiries, l'aménagement des parkings, des espaces verts, des canalisations, l'installation de l'éclairage public, la mise en souterrain des réseaux électriques, de téléphone, d'antenne collective et de gaz.

a. Les espaces verts publics (EVP)

Les espaces verts publics sont à implanter selon leur représentation dans la partie graphique du PAP. Les arbres, les haies et autres plantations choisies sont à préciser sur la demande des plans d'exécution du lotissement.
Les espaces verts publics sont couverts par l'interdiction de construction. Seules des constructions légères en rapport direct avec la destination de la zone (par exemple: l'implantation d'éléments concernant les infrastructures techniques du quartier) y sont autorisées.

Des espaces verts publics (EVP) sont à céder à la Commune de Steinfort.
Dans ces surfaces est prévu un espace de parc public dans lequel est située une aire de jeux.
Dans les autres espaces verts publics se trouvent 2 bassins de rétention à ciel ouvert.
Les servitudes d'accès aux parties publiques du PAP se trouvent à l'endroit des deux bassins de rétention.
Les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum.

b. Traitement du mobilier urbain et de l'éclairage public

La localisation exacte du mobilier urbain et de l'éclairage public sera établie par les plans détaillés du projet d'exécution basés sur le concept du bureau Schroeder & Associes en accord avec la Commune de Steinfort.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 8

Art. 6 Topographie

a. Courbes de niveaux

La partie graphique du PAP définit des courbes de niveaux initiales, qui correspondent à la morphologie du terrain existant.

La partie graphique précise des courbes de niveaux modifiées, qui définissent la morphologie du terrain remodelé. Ces courbes de niveaux sont à respecter, et définissent les travaux de déblais / remblais projetés lors de l'exécution des travaux.

Les niveaux modifiés, indiqués et définis dans la partie graphique du PAP sont à respecter :

- strictement sur le pourtour du lot, non compris les murs de soutènements,
- avec une tolérance de max +/- 50 cm à l'intérieur du lot, y compris pour l'aménagement des surfaces établies en terrasse.

b. Déblais et remblais

Les travaux de déblais et de remblais sont à exécuter conformément à la partie graphique du PAP indiquant le remaniement du terrain. Des plans d'exécution détaillés indiquant les volumes des déblais/remblais doivent être introduits lors de la signature de la convention d'exécution entre les promoteurs et la Communale de Steinfort.
Les niveaux de terrain figurant dans la partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance (dans les deux directions) de max 50 cm en plus ou en moins.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

Art. 7 Niveau de référence et hauteur acrotère

a. Niveau de référence

Le niveau de référence est le point de croisement de la moitié de la longueur de la façade du bâtiment et l'axe de la rue.
Une tolérance de max 50 cm en plus ou en moins est autorisée.

Le niveau de référence est assimilé à un niveau défini en coordonnées nationales.

En cas de discordance entre le niveau de référence du projet d'exécution et celui indiqué dans le PAP, les niveaux d'implantation sont à considérer à partir du niveau de référence du projet d'exécution.

Les niveaux indiqués dans la partie graphique, seront implantés et vérifiés par rapport au niveau de référence y correspondant. Les distances altimétriques indiquées entre le niveau de référence et les niveaux de l'acrotère, sont à respecter avec une tolérance de +/-50 cm.

b. Hauteur de l'acrotère du dernier niveau plein

Dans le PAP, la hauteur de l'acrotère du dernier niveau plein est la différence entre le niveau de l'axe rue (voirie publique) et le point le plus haut du dernier étage plein du bâtiment.
L'acrotère dans ce cas peut dépasser le niveau fini de la toiture terrasse de l'étage en retrait de maximum 0.40 m.
Le garde-corps de max. 0.85 m peut dépasser la hauteur de l'acrotère. Dans ce cas le garde-corps doit être obligatoirement en verre neutre sans montant.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 9

c. Hauteur maximale de l'acrotère

On entend par hauteur maximale de 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.

Les niveaux définis et indiqués dans la partie graphique, seront implantés et vérifiés par rapport au niveau de référence correspondant. Les distances altimétriques indiquées entre le niveau de référence et les niveaux maximaux des acrotères, sont à respecter.

Les équipements techniques en toiture sont autorisés. Ils doivent être minimisés et disposés de manière ordonnée cohérente, l'envergure de ces équipements sera à valider par l'administration communale lors de la délivrance des permis de bâtir.

Art. 8 <u>Type, disposition et affectation</u>

a. Nombres de lots

Le présent PAP se compose de 25 lots conformément à la partie graphique.

On entend par lot, l'ensemble des bâtiments qui se trouvent implantés sur un même socle de parking souterrain. Cette définition est valable pour les 12 lots qui sont composés des bâtiments d'habitation, commerce et / ou bureau, numérotés dans la partie graphique de 01 à 12.
En ce qui concerne les 13 lots restants occupés par des maisons unifamiliales, la numérotation sera différente pour chaque maison et reprise comme telle dans la partie graphique.

Chaque lot est limité par des voiries publiques et la limite du PAP, respectivement la limite d'une autre parcelle.

Concernant les **lots 05, 06, 07, 08**, ils se divisent en 2 en fonction de la zone ZMU ou HAB-2 dans laquelle ils se trouvent.

Le **lot 05** se trouve partiellement dans la zone ZMU et partiellement dans la zone HAB-2 du PAG en vigueur.
La partie qui se trouve dans la zone ZMU devient lot **05.1** et la partie qui se trouve dans la zone HAB-2 devient lot **05.2.**

Le **lot 06** se trouve partiellement dans la zone ZMU et partiellement dans la zone HAB-2 du PAG en vigueur.
La partie qui se trouve dans la zone ZMU devient lot **06.1** et la partie qui se trouve dans la zone HAB-2 devient lot **06.2.**

Le **lot 07** se trouve partiellement dans la zone ZMU et partiellement dans la zone HAB-2 du PAG en vigueur.
La partie qui se trouve dans la zone ZMU devient lot **07.1** et la partie qui se trouve dans la zone HAB-2 devient lot **07.2.**

Le **lot 08** se trouve partiellement dans la zone ZMU et partiellement dans la zone HAB-2 du PAG en vigueur.
La partie qui se trouve dans la zone ZMU devient lot **08.1** et la partie qui se trouve dans la zone HAB-2 devient lot **08.2.**

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 10

b. Nombre de niveaux hors sol et sous sol

Le nombre de niveau hors sol et sous sol est fixé dans la partie graphique du PAP.

c. Affectation, reculs

▪ Lot 01

Le lot 01 est le lot dans lequel se situent les bâtiments **A1, A2, A3, A4**. Les bâtiments sont implantés sur un socle abritant un parking en copropriété. Ce lot est composé de 4 bâtiments.
Au premier niveau souterrain, une surface maximale de 2.000 m² nette de vente peut être aménagée en surface commerciale.
Le niveau RDC du bâtiment A1, peut être aménagé en commerces / bureaux et activités / services tertiaires.
Les deuxième et troisième niveaux (soit R+1, et R+2) du bâtiment A1, peuvent être aménagés en espaces de bureaux, antenne médicale ou/et commerce. Le troisième niveau est obligatoirement en retrait (voir partie graphique du PAP).
Le niveau du RDC des bâtiments A2 et A4 est réservé au commerce et/ou bureau. Pour les autres niveaux restants hors sols, l'affectation est réservée exclusivement à l'habitat.
Le sous-sol -1 du bâtiment A3 est situé au-dessus du niveau de la rue désservante. Le niveau sous-sol -1 du bâtiment A3 peut être aménagé en espace bureau et/ou services tertiaires et/ou en habitation. Le niveau RDC peut être aménagé en espace commerce et/ou bureau et/ou habitations. Pour les niveaux restants du bâtiment A3, les affectations sont réservées exclusivement à l'habitat. Le quatrième niveau est obligatoirement en retrait (voir partie graphique).

Remarques : Pour tous les bâtiments du lot 01, l'affectation aux professions libérales est autorisée.
Les surfaces au niveau sous-sol -1 du lot 01, respectivement 2.000 m² surface nette de vente (immeuble A1 et A2) et 495 m² surface commerce / bureau / habitation (immeuble A3), sont prises en compte pour les calculs de CMU (lot 01) et du COS du PAP.
L'espace où se trouve le Trafo, soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur du gabarit constructible en lot privé doit avoir au besoin un accès garanti via le domaine privé. Les détails ultérieurs de l'entretien de cet espace feront l'objet d'une convention avec la Commune de Steinfort.
Les galeries de passage au niveau du RDC sont obligatoirement à respecter.

▪ Lot 02

Le lot 02 est le lot dans lequel se situent les bâtiments **B1, B2, B3**. Ils sont implantés sur un socle abritant un parking en copropriété. Ce lot est composé de 3 bâtiments.
Pour chaque bâtiment du lot 02, l'affectation de tous les niveaux hors sol est réservée à l'habitat. Les locaux pour professions libérales sont autorisés au niveau de tous les RDC.
Dans le recul du niveau 1 (soit RDC), des sas d'entrée peuvent être implantés. Ces sas devront être en retrait par rapport à l'alignement de la façade du niveau 2 (soit R+1), et se limiter à une surface d'environ 10m2 par sas.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 11

- **Lot 03**

Le lot 03 est le lot dans lequel se situe le bâtiment **C**. Il est implanté sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé d'un bâtiment.
Le bâtiment C est réservé à l'habitat.
Les locaux pour professions libérales sont autorisés au niveau du RDC.

- **Lot 04**

Le lot 04 est le lot dans lequel se situent les bâtiments **D1, D2, D3, D4**. Ils sont implantés sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé de 4 bâtiments.
L'affectation est exclusivement réservée à l'habitat.
Au premier niveau souterrain (soit sous-sol -1), les espaces destinés au séjour prolongé de personnes selon les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont autorisés. Ce niveau souterrain (sous-sol -1) est considéré comme rez-de-jardin, l'habitation est située hors-sol.
Des saillies supplémentaires de 11m2 maximum sont possibles au niveau 2 coté façade arrière (voir partie graphique du PAP).

- **Lot 05**

Le lot 05 (lot 05.1 + lot 05.2) est le lot dans lequel se situent les bâtiments **E1, E2, E3, E4, et E5**. Ils sont implantés sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé de 5 bâtiments.
L'affectation des bâtiments est exclusivement réservée à l'habitat.
Au premier niveau souterrain (soit sous-sol -1), les espaces destinés au séjour prolongé de personnes, selon les prescriptions du règlement sur les bâtisses sont autorisés. Ce niveau souterrain (sous-sol -1) est considéré comme rez-de-jardin, l'habitation est située hors-sol.
Des saillies supplémentaires de 11m2 maximum sont possibles au niveau 2 coté façade arrière (voir partie graphique du PAP).

- **Lot 06**

Le lot 06 (lot 06.1 + lot 06.2) est le lot dans lequel se situe le bâtiment **G**. Il est implanté sur un socle constitué d'un parking en co-propriété. Ce lot est composé d'1 bâtiment.
L'affectation est exclusivement réservée à l'habitat.

- **Lot 07**

Le lot 07 (lot 07.1 + lot 07.2) est le lot dans lequel se situe le bâtiment **H**. Il est implanté sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé d'1 bâtiment.
L'affectation du niveau RDC aux professions libérales et/ou crèche est autorisée. Pour les autres niveaux hors sol, respectivement les niveaux 2 et 3, l'affectation est exclusivement réservée à l'habitat.

- **Lot 08**

Le lot 08 (lot 08.1 + lot 08.2) est le lot dans lequel se situe le bâtiment **I1**. Il est implanté sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé d'1 bâtiment.
L'affectation de tous les niveaux hors sol est exclusivement réservée à l'habitat.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 12

- **Lot 09**

Le lot 09 est le lot dans lequel se situe le bâtiment **J1**. Il est implanté sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé d'1 bâtiment.
L'affectation de tous les niveaux hors sol est réservée à l'habitat.
L'affectation du RDC aux professions libérales est autorisée.

- **Lot 10**

Le lot 10 est le lot dans lequel se situent les bâtiments **J2, J3, K3**. Ils sont implantés sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé de 3 bâtiments.
L'affectation de tous les niveaux hors sol est réservée à l'habitat.
L'affectation de tous les niveaux de RDC est autorisée aux professions libérales.

- **Lot 11**

Le lot 11 est le lot dans lequel se situent les bâtiments **K1 et K2**. Ils sont implantés sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé de 2 bâtiments.
Pour tous les bâtiments du lot 11, l'affectation de tous les niveaux hors sol est réservée à l'habitat.
Pour tous les bâtiments du lot 11, l'affectation du niveau RDC aux professions libérales est autorisée.

- **Lot 12**

Le lot 12 est le lot dans lequel se situent les bâtiments **L1, L2 et L3**. Ils sont implantés sur un socle constitué d'un parking en copropriété. Ce lot est composé de **3** bâtiments.
Pour tous les bâtiments du lot 12, l'affectation de tous les niveaux hors sol est réservée à l'habitat.
L'affectation de tous les niveaux RDC est autorisée aux professions libérales.

- **Lots 13 à 15**

Les lots 13, 14 et 15 sont les lots dans lesquels sont implantées les maisons unifamiliales **F1.a, F1.b et F1.c** en ordre contigu de 3 maisons. Chaque lot est composé d'1 bâtiment.
Chaque lot dispose d'un espace de garage au niveau du RDC.

- **Lots 16 à 18**

Les lots 16, 17 et 18 sont les lots dans lesquels sont implantées les maisons unifamiliales **F2.a, F2.b et F2.c** en ordre contigu de 3 maisons. Chaque lot est composé d'1 bâtiment.
Chaque lot dispose d'un espace de garage au niveau du RDC.

- **Lots 19 à 21**

Les lots 19, 20 et 21 sont les lots dans lesquels sont implantées les maisons unifamiliales **F3.a, F3.b et F3.c** en ordre contigu de 3 maisons. Chaque lot est composé d'1 bâtiment.
Chaque lot dispose d'un espace de garage au niveau du RDC.

- **Lots 22 à 25**

Les lots 22, 23, 24 et 25 sont les lots dans lesquels sont implantées les maisons unifamiliales **I2.a, I2.b, I2.c, I2.d** en ordre contigu de 4 maisons. Chaque lot est composé d'1 bâtiment.
Chaque lot dispose d'un espace de garage au niveau du RDC.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 13

Art. 9 Formes, pentes et orientations des toitures

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique. Elles seront obligatoirement des toitures plates pour l'ensemble du présent projet PAP.
Les toitures doivent être obligatoirement des toitures vertes avec une couche végétale de minimum 15 cm d'épaisseur, sur au moins 50% de leur surface à l'exception du bâtiment A1. Cependant ce rapport d'au moins 50% n'est pas limitatif. Des conditions supplémentaires pourront être demandées par la Commune de Steinfort.

La toiture du dernier étage plein sera aménagée en terrasse accessible pour l'étage en retrait.
Elle peut être en toiture verte sur un maximum de 50% de la surface de la toiture-terrasse.

Les éléments en toiture, notamment cheminées et conduits d'emmenée d'air frais ou de lumière, ainsi que les installations ou superstructures techniques, peuvent dépasser le gabarit de construction.
En ce qui concerne les bâtiments de commerce / bureau / services tertiaires des bâtiments **A1, A2, A3 et A4 du lot 01** et du bâtiment **H du lot 07**, les équipements techniques en toiture sont autorisés. Ils doivent être minimisés et disposés de manière ordonnée cohérente, l'envergure de ces équipements sera à valider par la Communale de Steinfort lors de la délivrance des permis de bâtir.

Art. 10 Terrasses et toitures - terrasses

On entend par terrasse, toute plate-forme non couverte, non close, reposant sur un corps de bâtiment, sur un sous-sol, sur la terre pleine ou sur remblais.
Les terrasses débordant les limites maximales rouges sont autorisées sur une profondeur maximale de 3.50 m.
Pour les bâtiments **D1 à D4, E1 à E5, F1.a à F1.c, F2.a à F2.c, F3.a à F3.c** un recul des terrasses au niveau du jardin de minimum 2.00 m par rapport à la limite du PAP du côté Sud et Sud-Est est obligatoire.
Pour les bâtiments **I2a, I2b, I2c, I2d,** un recul des terrasses de minimum de 4.00 m par rapport à la limite du PAP du côté Est est obligatoire.
Une structure portante sous les extrémités des terrasses peut être autorisée.

Art. 11 Balcons

On entend par balcon, une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, 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.

Le règlement sur les bâtisses de la Commune de Steinfort est à respecter.
Pour tous les lots, les balcons sont autorisés tels que repris sur la partie graphique (pointillé mauve).

Art. 12 Vérandas

Les vérandas en dehors des limites de construction ne sont pas autorisées.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 14

Art. 13 Aspect extérieur des constructions

a. Saillies de façades

Les éléments en saillie doivent s'inscrire dans les limites reprisent sur la partie graphique (pointillé mauve).
Ces dernières sont autorisées avec une profondeur maximale de 1.0 m.
La surface totale des saillies sur les façades doit être inférieure ou égale à un tiers (1/3) de la longueur de la façade sur laquelle elles se trouvent.
Les saillies au niveau du RDC sont admises.

Lot 01 : Pour le bâtiment **A1** les saillies ne sont pas autorisées.

Lot 13 - Lot 15 : Pour les maisons individuelles **F1.a, F1.b, F1.c** les saillies en dehors de la limite maximale constructible en pointillés rouge ne sont pas autorisées.

Lot 16 - Lot 18 : Pour les maisons individuelles **F2.a, F2.b, F2.c** les saillies en dehors de la limite maximale constructible en pointillés rouge ne sont pas autorisées

Lot 19 - Lot 21 : Pour les maisons individuelles **F3.a, F3.b, F3.c** les saillies en dehors de la limite maximale constructible en pointillés rouge ne sont pas autorisées

Lot 22 - Lot 25 : Pour les maisons **I2.a, I2.b, I2.c, I2.d** les saillies en dehors de la limite maximale constructible en pointillés rouge ne sont pas autorisées

Pour tous les autres lots, les saillies sont autorisées tels que reprisent sur la partie graphique (pointillé mauve).

b. Les retraits et les loggias

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 fenêtres.

Les niveaux en retrait sont indiqués dans la partie graphique.
Les limites des étages en retrait sont à titre indicatif et peuvent être adaptées en géométrie, tout en respectant strictement la surface totale S.H.O.B.

Les autres niveaux peuvent être aménagés avec des surfaces en retrait ou en loggias.

c. Les auvents, structures légères et ouvertes

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.
Les auvents au-dessus des entrées principales non abrités sont autorisés pour les bâtiments des lots 01 à 12.
Les auvents ne sont pas autorisés pour les maisons unifamiliales.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 15

Art. 14 Traitement des façades, matériaux et couleurs

Les matériaux de façade doivent être choisis de façon à donner une homogénéité à l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation à bâtir.

Les façades seront habillées soit d'un enduit, soit d'un bardage en bois ou en pierre ou simili pierre.

Les garde-corps seront réalisés soit en maçonnerie, en béton ou matériaux pleins, dans le prolongement de la façade, soit en structure légère de teinte similaire aux menuiseries extérieures, soit en verre neutre soit en métal (par exemple inox).

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

La pose d'antennes, de récepteurs paraboliques et de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est interdite, néanmoins:

Pour les maisons plurifamiliales et les bâtiments mixtes: Une antenne parabolique collective par maison plurifamiliale ou bâtiment mixte peut être installée en toiture, en retrait des façades.

Pour les maisons en bande: Une antenne parabolique par maison peut uniquement être installée en toiture, en retrait des façades.

Ces installations doivent être réalisées de façon la moins visible possible.

Art. 15 Matériaux de revêtements extérieurs des infrastructures publiques

Les matériaux et revêtements extérieurs des infrastructures publiques sont traités dans le projet d'éxécution.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 16

Art. 16 Emplacements de stationnement publics et privés

a. Les emplacements de stationnement public

Le PAP prévoit au moins 110 emplacements dans les espaces publics. Ces emplacements sont spécifiés dans la partie graphique. La disposition exacte des emplacements de stationnement publics est fixée par les plans du projet d'exécution.

b. Emplacements de parkings privés

Dans le cadre du PAP, sont requis au minimum :

- 1 emplacement par 50 m² de surface SHOB commerce,
- 1 emplacement par 40 m² de surface SHOB bureau,
- 1 emplacement par 25 m² de surface SHOB de services tertiaires,
- 2 emplacements dont 1 à l'intérieur du gabarit par maison unifamiliale (lots 13 à 25),
- 1,5 emplacement par unité d'habitation (lots 02 à 08).
- Pour les lots 09 à 12, l'article 16 de la partie écrite du PAG (20140491-ZP. Mise-à-jour – février 2024) s'applique.

Les emplacements de stationnement devront avoir une longueur minimale de 5.00 m et une largeur minimale de 2.50 m.

Une zone de stationnement extérieure privée de min 24 emplacements est projetée pour les visiteurs des bâtiments de commerce et/ou bureau dans la zone destinée à cet effet dans la partie graphique.

Au côté Ouest du bâtiment **A1,** une zone de stationnement de min 12 emplacements de courte durée sera également prévue pour les clients et visiteurs liés au service du supermarché au niveau sous-sol -1 du lot 01.
Dans les parkings collectifs accessibles au public / visiteurs, des emplacements d'une largeur minimale de 3,50 mètres devront être réservés aux personnes à mobilité réduite.

Tous les emplacements devront figurer dans le dossier de demande d'autorisation de bâtir. Ils ne pourront pas être affectés à d'autres destinations.
En outre, des emplacements de stationnement provisoires et temporaires sont admissibles sur les surfaces privées. Le nombre précis et la localisation de ces places de stationnement ainsi que leur durée d'utilisation sont fixés dans la procédure d'autorisation de bâtir.

c. Les accès carrossables relatifs aux garages

Pour les sous-sols des bâtiments **H** et **I1,** la largeur minimale admise de la rampe d'accès est de 3.50 m.
Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les chemins piétonniers.

Les dalles supérieures en relation avec l'extérieur du premier niveau sous-sol sont à couvrir avec une couche de terre arable afin de permettre les plantations de type arbuste.

Remarques générales : Pour autant que ce soit possible, les rampes d'accès aux parkings seront couvertes (par exemple Pergola végétalisée).

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 17

Art. 17 Traitement des espaces privés

a. Clôtures, haies, murets, palissades

Les clôtures par rapport à la rue seront sous forme de haies ou de murets. Les haies ne peuvent pas dépasser 1.00 m par rapport au niveau du RDC. Pour les clôtures et murets, il y a lieu d'appliquer les dispositions du règlement des bâtisses de la Commune de Steinfort.

Les clôtures sur les limites latérales et postérieures, en limite d'un espace public seront sous forme de haies et ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1.80 m par rapport à l'espace public. Un grillage sur les limites avec l'espace public est seulement autorisé en combinaison avec des plantations de haies.

Les clôtures sur les limites latérales ou postérieures entre deux terrains privés peuvent être sous forme de haies, de grillages ou de palissades, et ne peuvent pas dépasser une hauteur de 1.80 m.

L'implantation des haies et murets doit se faire sans gêner la visibilité de la circulation.

b. Abris de jardin

Pour les lots occupés par des immeubles d'habitations, des commerces/ bureaux et/ou des services tertiaires, les abris de jardins sont interdits.
Les abris de jardins sont autorisés pour les lots de 13 à 25 et sont indiqués dans la partie graphique.
Les abris de jardins doivent respecter toutes les conditions suivantes :

- la surface de l'abri ne pourra pas excéder 6.00 m²,
- il devra respecter des proportions rectangulaires,
- la hauteur ne pourra pas excéder 3.00 m^2 à partir du terrain naturel,
- la toiture devra être de type plate.

c. Abris de poubelles (non spécifié dans la partie graphique)

Pour les lots des bâtiments d'habitations, commerce/ bureau et/ou services tertiaires, les abris poubelles à l'extérieur sont interdits.
Les abris poubelles dans les lots des maisons unifamiliales (lot 13 à lot 25) sont à prévoir à l'intérieur de la limite de surface constructible (trait rouge).

Art. 18 Les servitudes

a. La servitude de type urbanistique

Il n'existe aucune servitude urbanistique sur les fonds couverts par le présent PAP.

b. La servitude de type écologique

Deux servitudes de type écologique sont indiquées dans la partie graphique.

c. La servitude de passage

Les servitudes de passage sont indiquées dans la partie graphique. Une servitude de passage pour véhicule à côté de l'immeuble A1 est obligatoire, conformément à la partie graphique.

Une servitude de passage est instaurée au niveau des chemins piétons à réaliser sur les lots 01, 02, 09, 10, et 11 conformément à la partie graphique du PAP.

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 18

Art. 19 Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder / démolir

a. Les éléments bâtis à démolir

Actuellement, sur le site, il existe des éléments bâtis destinés à être démolis :
- un hall artisanal en structure métallique
- deux bâtiments commerciaux/bureaux

b. Les éléments naturels à sauvegarder

Il n'existe aucun élément naturel sur le site du PAP à sauvegarder.

Art. 20 Prescriptions particulières pour les immeubles d'habitations

Le PAP prévoit la construction de 28 immeubles résidentiels.
Sur l'ensemble du projet la mixité des typologies est prévue comme suit :

- Appartement 1 chambre = ± 30 à ± 35%
- Appartement 2 chambres = ± 45 à ± 55%
- Appartement 3 chambres y compris maisons = ± 15 à ± 20%

La surface minimale pour un appartement est de 45m².

Chaque bâtiment résidentiel devra bénéficier des locaux cités ci-après :
- une buanderie / un séchoir commun,
- un local à vélo/ poussette commun suivant les prescriptions du règlement sur les bâtisses de la Commune de Steinfort,
- un local poubelle commun,
- un local technique / chaudière en commun,
- un local pour compteurs.

Chaque unité de logement devra bénéficier des locaux cités ci-après :
- un local débarras ou vestiaire intégré à l'unité de logement
- une cave

Les unités de logement seront de préférence de type traversant. Elles seront au minimum exposées selon deux orientations sauf les studios, les appartements d'une surface nette inférieure à 65 m² et les appartements en duplex. Celles-ci peuvent être de type mono-orienté sous condition que l'exposition soit principalement une orientation Sud, Est ou Ouest.

Remarque : Tous les immeubles d'habitations sont accessibles aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR).

Art. 21 Fonds destinés à être cédés à la Commune de Steinfort

Les voiries publiques à 30 km/ h, espaces rues, places publiques et espaces de rencontre sont destinées à être cédées à la Commune de Steinfort.

Surface Totale du PAP	**478.55 ares**	soit 100.0%
Surfaces lots Privés	**358.77 ares**	soit 75.0%
Surfaces totale à céder à la Commune de Steinfort	**119.78 ares**	soit 25.0%
Surfaces espace vert public à céder y compris espace de parc avec aire de jeux	**32.87 ares**	soit 27.4% de la surface totale
Surface voirie, places publiques à céder	**86.91 ares**	soit 72.6% de la surface totale

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 19

Art. 22 Remarques générales

Tout ce qui n'est pas prévu dans la présente partie écrite sera réglé selon les dispositions du règlement des bâtisses en vigueur de la Commune de Steinfort et dans le respect des lois y afférentes.

Les surfaces commerciales peuvent accueillir des activités HORECA.

En cas d'un futur développement urbain de la Commune de Steinfort sur les terrains voisins du côté Est de la limite du présent PAP, la Commune de Steinfort exige de revoir l'implantation du bâtiment L1 du lot 12 via une modification ponctuelle du PAP. Cette modification s'impose en vue de garantir une meilleure intégration du bâtiment dans le contexte environnant du côté pignon de la maison mitoyenne parallèle à la route de Luxembourg.
Si le présent PAP contient des erreurs matérielles, celles-ci peuvent être adaptées d'un commun accord avec l'Administration Communale de Steinfort sans avoir besoin de recourir à une procédure de modification du PAP.

Art. 23 Documents faisant partie du dossier

Partie graphique :

- Planche L03_PA_PP_GE01_1AG (PLAN D'ENSEMBLE, ech. 1/500)
- Planche L03_PA_PP_GE02_1AD (COUPES 1-1.2-2.3-3.9-9, ech. 1/250)
- Planche L03_PA_PP_GE03_1AD (COUPES 4-4.5-5.6-6.7-7.8-8.10-10, ech. 1/250)

Annexes :

- Données structurantes
- Mesurage Cadastral No. 1427 du bureau BCR ech 1/500
- Mesurage Cadastral No. 1263 du bureau BCR ech 1/500
- Extrait Cadastral ech 1/1250 et Relevé Parcellaire
- Tableau de surfaces L03_TX_PP_CAL01
- « Grünordnungsplan » / « Ökobilanz »
- Plan de phasage

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 20

Maître d'ouvrage :

AISCHZENTER S.A.
3, rue Jean Piret
L-2350 LUXEMBOURG
LUXEMBOURG

Date et signature :

Maître d'oeuvre :

BALLINIPITT architectes urbanistes S.A.
39, Val Saint André
L - 1128 Luxembourg-ville
LUXEMBOURG

Tel : 45 31 01
Fax : 45 40 70
e-mail : info@ballinipitt.lu

Date et signature :

Filename L03_TX_PP1_TPE2 Created 04/05/10 Output 08/06/16 Page 21

Avis du service du Ministère de l'Intérieur (Cellule d'évaluation)

Date et signature :

Vote – Commune de Steinfort

Date et signature :

Approbation Monsieur le Ministre de l'Intérieur

Date et signature :

BALLINIPITT