

MY HILL S.A.
PAP « ROUTE D'ARLON »
SECTION A DE STEINFORT

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2
PARTIE ÉCRITE

Réf.n° : 18972/69C	
Avis de la Cellule d'Évaluation	22.10.2020
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	



JANVIER 2021



CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

Bezugnehmend auf das „Avis“ der „Cellule d'évaluation“ vom 22.10.2020 (Referenznummer: 18972/69C) wurde der vorliegende PAP „Route d'Arlon“ in folgenden Punkten überarbeitet:

Partie Graphique

- Die maximal zulässigen Bautiefen der Baufenster auf den Losen 1 und 2 wurden in der „partie graphique“ des PAP bemaßt.

Partie Écrite

- In Art. 1 der „partie écrite“ wurde die Abgabefläche an die Gemeinde präzisiert und wird mit zwei Nachkommastellen angegeben. Des Weiteren wurde der Verweis auf die Katasterparzellennummern entfernt.
- In Art. 2.3f) der „partie écrite“ wurde eine Festsetzung ergänzt, die vorschreibt, dass die Außenstellplätze zwischen den Mehrfamilienhäusern auf den Losen 1 und 2 mit einer Pergola überdacht werden müssen, insofern dies technisch umsetzbar ist.

Der „Rapport Justificatif“ des PAP bleibt in unveränderter Form bestehen.

Eine detaillierte Stellungnahme zum Avis der „Cellule d'évaluation“ findet sich im Anhang des „Rapport Justificatif“.



Bearbeiter :

Uta Truffner

DESS – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain ; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
<hr/>		
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le champ d'application du présent PAP est délimité dans la partie graphique.

La surface totale du PAP est de 2.856 mètres carrés.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de deux lots constructibles.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

	Surface totale (mètres carrés)	Surface privée (mètres carrés)	Surface publique (mètres carrés)	Surface publique (pour cent)
PAP	2.856	2.593	263	9,21

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Route d'Arlon“, annexes PAP „Route d'Arlon“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Route d'Arlon“
- Partie graphique : Plan n° 1604_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Steinfort (modification ponctuelle approuvée par le Ministre de l'Intérieur le 24.01.2020 (réf.: 69C/009/2019))

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en zone « Mix-u ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 21 unités de logements en maisons plurifamiliales au maximum ;
- la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 pour cent.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Niveaux

Le nombre de niveaux est défini sur la partie graphique du présent PAP.

La surface construite brute de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 80 pour cent de la surface construite brute du dernier niveau plein. L'étage en retrait observera un recul minimum de 2,00 mètres sur au moins 75 pour cent de la longueur de la façade respective.

b) Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales admissibles sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Les hauteurs maximales des constructions principales sont mesurées par rapport aux points de référence définis sur la partie graphique par rapport à la façade donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser 1,10 mètre le niveau fini de la terrasse.

Les éléments de desserte interne des constructions, tels que cages d'escalier ou cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum.

Les installations techniques (superstructures, panneaux solaires, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum, sous condition de respecter une distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage de 1,50 mètres.

c) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de parcelles. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Toitures

La forme et la pente des toitures sont définies sur la partie graphique du présent PAP.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

b) Façades / matériaux et couleurs

Les façades principales d'une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

L'utilisation de matériaux et de couleurs traditionnels de la région est de rigueur.

c) Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture (cf. 2.2b).

Les capteurs solaires doivent être de teinte mate.

d) Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur et climatisations sont à installer prioritairement en façade arrière, en toiture ou à l'emplacement le moins préjudiciable au voisinage et à la vue depuis le domaine public.

e) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence.

Les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

f) Emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum :

- logements \leq 70 mètres carrés de surface construite nette : 1 emplacement / logement
- logements $>$ 70 mètres carrés de surface construite nette : 1,5 emplacements / logement
- cafés et restaurants : 1 emplacement par tranche de 25 mètres carrés de la surface construite brute
- commerces : 1 emplacement par tranche de 50 mètres carrés de la surface de vente
- administrations, bureaux : 1 emplacement par tranche de 40 mètres carrés de la surface construite brute

Les emplacements de stationnement situés entre les constructions des lots 1 et 2 sont à couvrir par une pergola dotée de plantes rampantes, sauf si des raisons techniques ou de faisabilité le rendent impossible.

Les emplacements de stationnement peuvent se situer, soit sur le lot qui accueille la construction, soit sur le lot voisin du présent PAP. Les emplacements de stationnement qui ne situent pas sur le lot accueillant la construction sont liés par acte notarié aux activités ou aux logements concernés, sans possibilité de vendre à des personnes qui ne disposent pas de la fonction y associée.

Les emplacements de stationnement extérieurs sont à aménager, dans la mesure du possible, avec des matériaux perméables à l'eau.

g) Rampes d'accès

Les rampes d'accès auront une déclivité maximale de 15 pour cent.

Les rampes donnant accès aux parkings souterrains doivent être intégrées dans le bâtiment ou être couvertes sauf si des raisons techniques ou de faisabilité le rendent impossible.

h) Travaux de terrassement

La partie graphique du PAP définit le modelage projeté du terrain naturel.

Des écarts par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés sous respect des conditions suivantes :

- les grands principes du modelage projeté sont respectés,
- l'intégration des constructions dans le terrain naturel est garantie,
- les raccords aux parcelles adjacentes sont garantis.

La construction de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètres est autorisée. Ces murs ne sont pas représentés sur la partie graphique du PAP.

La construction de murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,50 mètres est exclusivement autorisée à l'arrière des constructions contre la roche affleurante et au niveau de l'accès carrossable du lot 1. Ces murs sont représentés sur la partie graphique du PAP.

i) Espace vert privé

Destination

L'espace vert privé est destiné aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les cheminements piétons ;
- les espaces stabilisés non fermés ;
- les murs et clôtures sous respect de l'art.2.3.i) ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;

j) Murs / clôtures et haies

Matériaux et teintes

Les matériaux et teintes des murs et clôtures doivent être d'apparence neutre et s'accorder avec les matériaux et teintes du bâtiment concerné et des aménagements extérieurs y compris les aménagements extérieurs avoisinants.

Limite entre domaine privé et domaine public

Aucune clôture et haie n'est autorisée en limite de l'espace public.

Limite entre domaines privés

Les limites entre domaines privés peuvent être clôturées par des socles ou des murets, par des haies vives ou taillées ou par des clôtures légères ou ajourées sous condition de ce qui suit :

- Clôtures légères ou ajourées
 - La hauteur des clôtures légères ou ajourées est limitée à 1,20 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;

- Socles / murets
 - La hauteur des murets formant soubassement est limitée à 0,80 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé ;
 - Les murets peuvent être rehaussés d'une clôture légère ou ajourée sans dépasser une hauteur totale de 1,20 mètre mesurée par rapport au terrain aménagé.

k) Surface pouvant être scellée

La surface pouvant être scellée est défini sur la partie graphique du présent PAP.

Le choix des matériaux et couleurs de revêtement des surfaces pouvant être scellée se fera en harmonie avec les matériaux et couleurs utilisés au niveau de l'espace public. Les surfaces pouvant être scellée sont à réaliser, dans la mesure du possible, avec des matériaux perméables à l'eau.

l) Type de logements

Tout immeuble collectif disposera d'au minimum un appartement avec une pièce maximum et de deux appartements avec deux pièces maximum.

m) Servitudes

Servitude de passage

Lot 1 :

L'accès au garage souterrain du lot 2 est assuré par une servitude de passage sur le lot 1 (« servitude A »).

Lot 2 :

La servitude de passage définie au niveau du lot 2 est destinée à l'aménagement d'un accès piéton pour les habitants et usagers du lot 1 à l'espace vert privé du lot 2 (« servitude B »).

Les servitudes ainsi que les obligations qui en découlent sont à acter.