

PARTIE ECRITE

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites (RBVS) en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan N° 20170443-LP-U001 indice A qui constitue la partie graphique.

La présente partie écrite contient des figures destinées à illustrer les prescriptions afférentes. En cas de discordance entre une figure et le texte, seul le texte a valeur réglementaire.



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ART. 1 REGIME DE PROPRIETE INITIAL

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Steinfort Section C de Kleinbettingen		Contenance (à l'intérieur du PAP)	Propriétaire
869/3210	En totalité	67 a 64 ca	Propriétaire privé
872/3211	En partie	2 a 83 ca	Propriétaire privé
874/3213	En partie	18 a 76 ca	Propriétaire privé

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 89 a 23 ca, soit 8923 m². Les surfaces proviennent uniquement du domaine privé à 100%.

Le PAP couvre plusieurs zones du PAG, les contenances de chaque zone sont indiquées dans le plan de délimitation du périmètre.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées dans l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographique.

ART. 2 REGIME DE PROPRIETE ISSU DU PAP

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

La surface totale des fonds nécessaires à la viabilisation du projet, et destinés à être cédés au domaine public communal, est d'environ 2535,68 m² (soit 28,42 % de la surface totale).

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent principalement :

- aux espaces verts publics, aux arbres et haies à conserver ou projetés ;
- aux espaces pouvant être dédiés aux emplacements de stationnement public ;
- à l'évacuation des eaux pluviales, y compris le bassin de rétention ;
- aux chemins piétons ;
- à la voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre ;
- au trottoir en rapport avec la Rue de la Montagne avec espace prévu pour un abris pour poubelles.

2.2 Fusion des lots

Les ensembles de lots contigus qui suivent peuvent être fusionnés, par ensemble, en une parcelle plus grande, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification :

- Lots 1+2, 3+4, 5+6, 9+10, 11+12, 13+14 et 15+16 (soit 7 ensembles),
- Lots 9+13, 10+14, 11+15 et 12+16 (soit 4 ensembles),
- Lots 9+10+13+14 et lots 11+12+15+16 (soit 2 ensembles),
- Lots 13+14+15+16 (soit 1 ensemble).

Le degré d'utilisation du sol des lots fusionnés est alors à considérer de manière cumulative et est à répartir sur l'ensemble de la parcelle créée par la fusion. Toute fusion de lots se fera sans préjudice des prescriptions applicables aux surfaces, marges de reculement et niveaux définis par la partie réglementaire.

L'ensemble bâti formé de deux constructions jumelées se retrouvant sis sur une parcelle unique à l'issue d'une fusion doit être constitué pour les surfaces destinées au séjour prolongé de personne, d'entités séparées par leur distribution intérieure, formant chacune une unité de logement. Il est toutefois admissible que des locaux ou installations soient mutualisés. Dans ce dernier cas, les minimum et maximum de surfaces requis ou admis par les règlements en vigueur pour ces locaux et installations sont à respecter de façon cumulative.

TITRE II AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

ART. 3 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le PAP est majoritairement destiné à la réalisation de logements unifamiliaux.

Pour la zone HAB-1 sont également admises les affectations telles que décrites au PAG en vigueur, sous réserve de remplir cumulativement les conditions suivantes :

- être subordonnées au logement principal,
- être exercées par un résident à titre principal,
- être limitées à 10% de la surface construite brute admissible par lot.

Pour la zone MIX-v sont admises les affectations suivantes :

- les habitations,
- les activités artisanales,
- et les activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 400 m² par immeuble bâti.

ART. 4 SURFACE CONSTRUITE BRUTE

À l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune ; la définition « G. Surface construite brute » est complétée par trois alinéas nouveaux qui prennent la teneur suivante :

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. »

ART. 5 STATIONNEMENT

Les maisons unifamiliales doivent garantir au minimum :

- deux emplacements de stationnement par logement dont,
- au minimum un des emplacements obligatoires par maison unifamiliale se situe soit dans les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, soit dans les limites de surfaces constructibles pour dépendances. Le deuxième emplacement peut être à ciel ouvert.

Dans le cas où les maisons unifamiliales comportent un logement intégré, au moins un emplacement de stationnement supplémentaire est requis. Celui-ci peut être prévu sur un emplacement de stationnement à ciel ouvert. Cet emplacement à ciel ouvert doit se situer soit au niveau des surfaces pouvant être scellées, soit dans la partie de l'espace vert privé directement adjacent à une voie carrossable sous condition qu'il soit réalisé en matériaux perméables et respecte un recul de 3,00 m à la limite latérale.

En cas d'affectations autres que le logement, le nombre de place minimum requis, à aménager sur le même fonds privé est fixé par l'article relatifs aux emplacements de stationnements de la partie écrite du PAG en vigueur de la commune de Steinfort.

Les stationnements mécanisés de type ascenseur et park-lifts sont interdits.

ART. 6 TYPES DES CONSTRUCTIONS

6.1 Généralités

Le présent PAP est destiné à la réalisation de 12 maisons unifamiliales avec jardin, isolées ou jumelées.

Chaque maison unifamiliale peut recevoir un logement intégré.

6.2 Constructions jumelées

Les maisons d'habitation et les dépendances jumelées doivent être traitées comme un ensemble architectural. Elles doivent présenter une cohérence volumétrique ainsi qu'une uniformité quant aux matériaux et couleurs utilisés.

6.3 Dépendances

Les abris de jardin et les serres sont autorisés. Ces dépendances peuvent être aménagées en dehors des surfaces pour séjour prolongé de personnes, dans l'espace pouvant être scellé et/ou dans l'espace vert privé à condition de remplir les conditions cumulatives suivantes :

- ne pas dépasser une surface totale cumulée de 12 m² par unité de logement. Cette surface est portée à 20m² par unité de logement maximum si les dépendances sont aménagées au niveau des lots 13 à 16, en relation avec le logement y afférent ;
- être implantés dans la partie arrière ou latérale de la construction principale ou le cas échéants au niveau d'un lot contigu, rattaché au lot recevant la construction principale (cas des lots 13 à 16 non fusionnés),
- présenter une longueur maximale cumulée de 5,00m,
- respecter un recul de 3,00 m minimum à toute construction principale hors-sol,
- respecter un recul de 1,00 m minimum à toute limite de parcelle,
- être implanté en dehors de la servitude de passage de type « infrastructures techniques ».

La réalisation d'abris visant l'hébergement d'animaux à des fins personnelles et non-professionnelles, tel que les volières et les chenils sont tolérés uniquement sur les lots 13 à 16 et doivent respecter les conditions qui précèdent.

Un abri extérieur destiné au stockage des poubelles est également autorisé par unité de logement. Il doit remplir les conditions cumulatives suivantes :

- il doit être implanté à l'avant de la parcelle, dans l'espace vert privé ou dans l'espace extérieur pouvant être scellé,
- sa surface est de maximum 3,00 m² par unité de logement,
- il ne doit générer aucune nuisance visuelle ou olfactive pour le domaine public ou le voisinage.

Cet abri n'est pas nécessaire si un local ou un espace pouvant stocker les poubelles est prévu à l'intérieur de la construction principale ou de la dépendance de type garage ou car-port.

Les aménagements extérieurs pouvant générer des désagréments (bruits, odeurs), tels les barbecues fixes et les cuisines extérieures fixes, se situent obligatoirement à l'arrière de la construction principale et respectent un recul latéral et arrière de minimum 3,00 m.

Les piscines, les bassins de baignades etc. sont autorisés à condition de remplir les conditions cumulatives suivantes :

- être situés à l'arrière de la construction principale unifamiliale afférente ou sur un lot rattaché à un autre lot recevant une construction principale (cas des lots 13 à 16 non fusionnés).
- présenter une emprise maximale de 24,00 m²,
- la construction ainsi que les remblais et déblais doivent s'intégrer harmonieusement dans le terrain naturel ou remanié.

L'emprise des abris de jardins, des serres, des abris destinés à stocker les poubelles, des piscines, des bassins de baignade etc. n'est pas représenté au niveau de la partie graphique, mais est à prendre en compte dans le calcul des surfaces du degré d'utilisation du sol admises par lot.

ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

7.1 Règle générale

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

7.2 Limites de surfaces constructibles

Les limites de surfaces constructibles représentées dans la partie graphique du présent PAP ne peuvent pas être dépassées par des constructions ou parties de constructions si ce n'est pas expressément prévu soit par la partie graphique, soit la partie écrite du présent PAP.

7.3 Reculs par rapport aux limites de lots ou parcelles

☐ Constructions reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les reculs minimums réglementaires à respecter sur les limites des lots ou parcelles sont donnés par les limites de surfaces constructibles pour le type de construction y prévu.

Les reculs minimums des constructions sur les limites de lots ou parcelles ne tiennent pas compte des terrasses, seuils, auvents, avant-toits et corniches. Ils tiennent compte des balcons et des avant-corps.

☐ Constructions non reprises par des limites constructibles dans la partie graphique

Les abris de jardin et les serres doivent respecter un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérale et arrière de propriété.

Les abris destinés à stocker les poubelles doivent respecter un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérale et de propriété.

Les piscines, les bassins de baignades etc. doivent respecter un recul aux limites de parcelle de minimum 3,00 m.

7.4 Éléments en saillie

Les saillies de tous types empiétant sur le domaine public sont interdites.



□ Avant-corps

Les avant-corps peuvent faire saillie sur l'alignement de façade concernée de maximum 1,00 m sans jamais dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

La surface cumulée des avant-corps peut couvrir au maximum 1/3 de la longueur de la façade à laquelle ils se rapportent.

□ Balcons

Les balcons sont autorisés sur les façades arrière des constructions principales en rapport avec les niveaux pleins. Ils peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique.

Dans le cas des maisons jumelées, les balcons doivent accuser un recul de minimum 1,90 m sur la limite latérale mitoyenne de propriété.

Les balcons peuvent faire saillie sur l'alignement de façade arrière de maximum 1,50 m et ne doivent pas excéder 1/2 de la longueur totale de la façade à laquelle ils se rapportent. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les balcons peuvent être couplés avec des loggias.

□ Seuils, perrons et escaliers extérieurs

On entend par seuils et perrons, les emmarchements menant à une porte d'entrée au niveau rez-de-chaussée ou rez-de-jardin. Les seuils et perrons peuvent empiéter sur les reculs sur une profondeur de maximum 1,10 m à partir de la façade finie. Ils ne doivent pas dépasser les limites maximales pour les surfaces pouvant être scellées.

L'emprise des escaliers extérieurs reliant les terrasses et/ou les espaces verts privés situés à différents niveaux du terrain naturel ou remodelé, n'est pas marquée au niveau de la partie graphique, mais se rajoute au total des surfaces pouvant être scellées par lot. Les escaliers extérieurs peuvent empiéter sur les reculs sur une profondeur de maximum 1,10 m à partir de la façade finie.

□ Auvents

Les auvents sont autorisés pour protéger des intempéries les entrées principales des constructions destinées au séjour prolongé. Ils peuvent faire saillie de maximum 1,10 m sur l'alignement de façade auquel ils se rapportent et peuvent dépasser les limites de surfaces constructibles indiquées sur la partie graphique. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.

Les auvents peuvent être clos sur un seul de leur côté.

□ Murs par vue

Au niveau des surfaces scellées mitoyennes aménagées en terrasses entre deux constructions principales jumelées ou entre deux unités de logements, la pose d'un mur pare-vue en limite de propriété est obligatoire sur toute la profondeur de la terrasse. La hauteur du mur pare-vue est de minimum 1,80 m et de maximum 2,20 m. Au niveau des limites parcelles ces murs par-vue peuvent être exécutés en construction massive. Tous les autres murs par-vue sont à exécuter en construction légère en métal ou en bois.

Les éléments pare-vue sont à implanter de manière perpendiculaire à la façade afférente.

□ Corniches

Les corniches des toitures à deux versants peuvent être prolongées vers le bas jusqu'à atteindre une saillie de maximum 30 cm sur l'alignement de façade du niveau situé directement en dessous. Dans le cas où les façades possèdent des décrochements, la saillie est à mesurer à partir de la façade la plus avancée.



Le dépassement de la corniche respectivement de la toiture sur le mur pignon ne peut être supérieur à 15 cm.

Éléments fonctionnels et décoratifs en saillie

Les marquises sont prosrites sur la façade à rue. Elles sont autorisées en rapport avec les terrasses sans dépasser la façade afférente de plus de 3,00 m. Elles respectent un recul de min. 1,90 m sur les limites de propriété, exception faite en rapport avec les façades implantées sur une limite mitoyenne où les marquises respectent un recul de min. 0,50 m (cinquante centimètres) sur les limites de propriété. Elles peuvent être fixées à la façade à une hauteur maximale de 3,00m par rapport au niveau fini de la terrasse au niveau du terrain naturel ou remodelé.

ART. 8 NIVEAUX ET HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1 Niveaux de référence

Les niveaux de référence repris sur la partie graphique pour l'aménagement des différents lots peuvent être adaptés dans le cadre du dossier d'exécution.

8.2 Niveau en sous-sol et hors sol

Les niveaux en sous-sol peuvent recevoir des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Les dépendances non reprises en partie graphique, tel que les abris de jardin, les serres et les abris destinés à stocker les poubelles, et les abris destinés à l'hébergement d'animaux, aménagés dans l'espace vert privé ou dans l'espace pouvant être scellé ne peuvent recevoir de niveau en sous-sol.

8.3 Rez-de-chaussée

Le rez-de-chaussée doit correspondre au minimum au niveau de référence 0.00 et au maximum à 0,50 m au-dessus de ce niveau de référence.

8.4 Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Des décrochements en hauteur ne sont pas autorisés au niveau de la corniche et du faîte entre deux maisons jumelées.

De manière cumulative un seul décrochement au niveau de la corniche et du faîte est autorisé au niveau d'une maison. Le gabarit d'une maison doit s'inspirer de la volumétrie sobre de la ferme en bordure du site.

Pour les façades présentant deux niveaux pleins, l'interruption de la corniche est interdite. Pour les façades présentant un niveau plein, la corniche peut être interrompue au maximum deux fois et de manière cumulative sur au maximum la moitié (1/2) de la longueur de la façade afférente. L'objectif de ces interruptions de corniche est la réalisation d'ouvertures en rapport avec les pièces destinées au séjour prolongé situées dans l'étage sous-combles.

La hauteur maximale à l'acrotère des volumes secondaires d'un niveau plein des constructions principales inclue un éventuel garde-corps toutes finitions comprises. On entend par volume secondaire, un volume contigu et subordonné à la construction principale, qui forme une unité fonctionnelle avec celle-ci.

8.5 Hauteur à l'acrotère des dépendances de type garage ou car-port

Pour les dépendances de type garage ou car-port la hauteur maximale à l'acrotère est donnée dans la partie graphique.

8.6 Hauteur des abris de jardins, des serres et des abris destinés à stocker les poubelles

Pour les constructions non reprises sur la partie graphique du présent PAP, à savoir les abris de jardins, les serres, les abris destinés à stocker les poubelles, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur correspond au niveau du terrain naturel ou remanié se trouvant à l'aplomb de la construction et dans l'axe de celle-ci.

Les abris de jardins et les serres doivent respecter une hauteur maximale de 3,00 m au faîtage ou à l'acrotère.

Les abris destinés à stocker les poubelles ont une hauteur totale de maximum 1,50 m.

Les piscines, les bassins de baignades etc. peuvent disposer d'une couverture translucide, amovible, télescopique ou similaire, ne dépassant pas une hauteur de max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain naturel ou remanié.

ART. 9 TOITURES

9.1 Formes des toitures

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures à deux versants, celles-ci doivent être symétriques en longueur et en angle. Les croupettes en toiture sont prohibées.

Lorsque la partie graphique du présent PAP renseigne des toitures plates, celles-ci doivent présenter une pente de maximum 15 degrés qui doit faciliter l'évacuation des eaux pluviales. Elles doivent être végétalisées de manière extensive lorsqu'elles ne sont pas couvertes par des éléments techniques ou des terrasses. L'épaisseur de la couche végétale est de minimum 0,25 m.

Les toitures plates des dépendances ne doivent en aucun cas être aménagées en terrasse accessible.

Les toitures des abris de jardins sont plates ou à deux versants. Les toitures plates peuvent être végétalisées.

Les toitures des serres sont obligatoirement à deux versants.

Une construction construite en limite de propriété doit être aménagée de telle façon que les eaux de pluie s'écoulant des toitures se déversent sur le bien fonds même où la construction est érigée.

9.2 Ouvertures et aménagements en toiture

☐ Ouvertures en toiture

Les toitures à deux versants peuvent recevoir les types ouvertures suivantes :

- des châssis rampants,
- des lucarnes à toit plat.

Les ouvertures en toitures doivent respecter l'implantation suivante :

- être espacées entre elles de minimum 1,00 m,
- être situées au minimum à 0,75 m de la corniche (distance mesurée dans le plan de la toiture),
- accuser un recul de minimum 1,00 m sur les arrêtes et les noues de toiture,
- être situées au minimum à 1,00 m en-dessous du faîtage de la toiture .

La largeur additionnée sur un pan de toiture de toutes structures servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser la moitié de la largeur du pan de toiture correspondant.

Les ouvertures en toiture plate autre que les lanterneaux sont interdits. Les lanterneaux respectent une distance minimale de 1,00 m par rapport à toutes arêtes de la toiture.

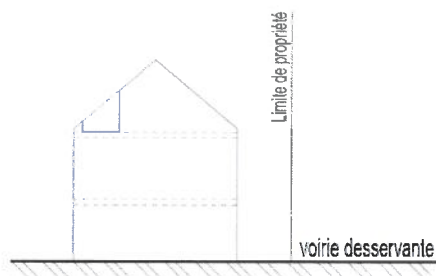
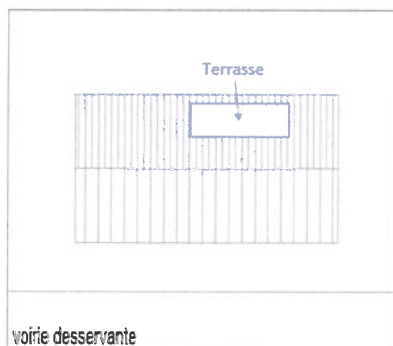
Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

☐ Terrasses en toiture



Les toitures plates des volumes secondaires d'un niveau plein peuvent être aménagées en terrasses. La définition du volume secondaire telle que reprise à l'article 8.4 est d'application.

Les terrasses intégrées dans les pans de toitures à deux versants sont autorisées pour les pans qui ne sont pas orientés vers l'espace rue. Ces terrasses doivent avoir une longueur de maximum 1/2 de la longueur du pan de toiture dans lequel elles sont intégrées. L'interruption de la corniche est interdite.



ART. 10 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Généralités

Les couleurs éblouissantes, comme les couleurs vives, criardes ou réfléchissantes à la lumière sont interdites. La prolifération des éléments de composition architecturale n'est pas admise.

10.2 Traitement des façades des constructions principales et des dépendances de type garages

De manière cumulative, sont autorisés deux matériaux et nuances de façade par construction.

Les façades des constructions principales doivent être enduites. Le parement en bois, en briques ou en panneaux composites est autorisé sur au maximum un tiers de la totalité de la façade d'une construction principale. La dépendance de type garage peut être enduite ou présenter un parement en bois, en briques ou en panneaux composites et ce pour la totalité de sa façade. Les matériaux autres que le crépis doivent s'aligner par leur teinte aux nuanciers de référence pour les façades. Le verre miroir, les matériaux reluisants, la pierre de taille, les madriers et les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée sont interdits.

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande est à traiter comme un ensemble au niveau des matériaux et nuances des façades.

Les pignons nus doivent être exécutés comme les façades. L'aspect des murs d'attente des constructions doivent correspondre aux murs extérieurs définitifs et doivent être revêtus d'un enduit simple ou de fonds.

Les auvents ou avant-toits peuvent être réalisées en bois, en béton, en verre, en matériau composite ou en métal.

Les conduits de cheminées en inox installés sur la façade donnant sur l'espace-rue sont interdits.

10.3 Ouvertures en façade des constructions principales

Chaque groupe de maisons jumelées est à traiter comme un ensemble au niveau des teintes des menuiseries extérieures.

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

Les loggias doivent être ouvertes sur au moins un côté. Sur ce côté, les vitrages, claustras et autres éléments fixes, sont interdits.



10.4 Traitement des façades et les ouvertures des dépendances autres que les garages et car-ports

Les matériaux autorisés pour les façades des dépendances autres que les garages et car-ports sont l'enduit ou le bois. Les ouvertures vitrées doivent se situer à minimum 1,90 m des limites parcellaires en raison de la vue directe. Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

10.5 Couleurs et emploi des matériaux en toiture

Toutes les toitures principales à deux versant doivent être couvertes par de l'ardoise naturelle, du métal ou des tuiles mécaniques et/ou composites. Le recouvrement sera non-reluisant et de teinte grise moyen, foncé ou proche de la teinte de l'ardoise naturelle. Le recouvrement sera d'un même type pour toute la toiture d'une construction, exception faite des lucarnes, qui peuvent être revêtues de zinc.

Les lucarnes sont des éléments de toiture, les matériaux autres que ceux autorisés pour la toiture sont prohibées. Au niveau des interruptions de la corniche, la face avant des ouvertures est à exécuter dans le même matériau que la façade afférente.

Les tuiles ondulées sont interdites.

ART. 11 ÉLÉMENTS TECHNIQUES EN FAÇADE, EN TOITURE ET DANS LES ESPACES EXTERIEURS PRIVÉS

11.1 Les superstructures

Les superstructures, exceptés les lucarnes, les souches de cheminées et de ventilation doivent se trouver à l'intérieur de la pente de la toiture et intégrés dans les combles. Les machineries pour conditionnement d'air et de ventilation sont obligatoirement à l'intérieur des combles.

11.2 Les antennes paraboliques

Au maximum une parabole par lot ou par unité de logement peut être autorisée (logement intégré non considéré). Les antennes paraboliques sont interdites au niveau des façades avant et latérales, ainsi que sur les avant-corps et les balcons. Elles peuvent être placées en toiture pour les paraboles de petite taille en reprenant la couleur du recouvrement de la toiture ou au niveau de l'espace vert privé. Elles respecteront un recul de minimum 3,00m aux limites de parcelle.

11.3 Les installations de type capteurs solaires et panneau photovoltaïque

Les installations techniques de type collecteur solaire et panneau photovoltaïque sont obligatoirement à installer au niveau des toitures à versants. Elles sont interdites en façade et sur les toitures plates.

Au niveau des toitures à versants, elles reprennent la pente du versant afférent sans dépasser celui-ci de plus de 40 cm ou peuvent être intégrées en guise de recouvrement dans la toiture à versants.

11.4 Les pompes à chaleur

De manière générale, les pompes à chaleur et autres installations techniques semblables sont à installer à l'intérieur de la construction principale ou d'une dépendance. Elles peuvent être autorisées au niveau du recul latéral ou arrière à une distance de minimum 3,00 m par rapport aux limites de la parcelle. Elles doivent être protégées par un cache de type écran de verdure, bardage bois ou autre permettant de minimiser leurs impacts visuels et auditifs.

Ils doivent respecter une hauteur de max. 1,00 m au-dessus du niveau du terrain naturel ou remanié et un mètre au-dessus du revêtement fini des toitures plates.

11.5 Les installations techniques de type édicule d'ascenseur.

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs doivent obligatoirement être intégrées aux constructions principales ou être disposées dans le gabarit de la toiture à versant des constructions principales.

ART. 12 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

12.1 Prescriptions relatives à la zone d' « espace vert privé »

Les espaces verts privés, tels que repris dans la partie graphique du présent PAP, sont principalement destinés à être végétalisés. Des cheminements piétons peuvent y être aménagés mais doivent être réalisés avec des matériaux perméables. Y sont autorisés :

- les dépendances autres que les garages et car-ports,
- un escalier extérieur reliant les terrasses et/ou les espaces verts privés situés à différents niveaux du terrain peut traverser l'espace vert privé,
- les piscines, bassins de baignade etc...

Les jardins minéraux, tels que les jardins en graviers, gravillons, cailloux, concassés, sable, etc., équipés ou non d'un géotextile drainant sont interdits.

Des plantations sont autorisées et doivent être d'essences non invasives et adaptées aux lieux. Les potagers sont autorisés. Les plantations favorables aux insectes pollinisateurs et autres espèces de la petite faune (insectes, oiseaux, etc..) sont à privilégier. Ainsi les arbres, arbustes et plantes vivaces doivent être plantés en variétés mixtes et offrir un minimum de nectar, de pollen et de fruits.

12.2 Prescriptions relatives à la zone d' « espace extérieur pouvant être scellé »

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Cette surface peut être aménagée en surface minérale non perméable ou semi-perméable. Y sont autorisés :

- des murets de maximum 0,80 m de hauteur,
- des accès piétons, des escaliers extérieurs, des terrasses, des emplacements de stationnement et des accès carrossables en matériaux de teinte neutre, en rapport avec les teintes du bâtiment et/ou de la voirie les jouxtant,
- des dépendances de type abris de jardin, serres, abris poubelles, etc...

Les surfaces dédiés au stationnement de voitures sont à aménager avec un revêtement semi-perméable. Les places pour personnes à mobilité réduite ne sont pas concernées.

Une terrasse privative par logement est admise dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé, dans le recul postérieur des immeubles projetés. Sa superficie est la suivante, par unité de logement :

- maximum vingt mètres carrés (20m²) si elle est réalisée en matériaux imperméables,
- maximum trente-cinq mètres carrés (35m²) si elle est réalisée en matériaux perméables ou semi-perméables.

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

12.3 Modelage de terrain

Les courbes de niveaux projetées peuvent être exécutées avec une tolérance de plus ou moins 1,00 m (un mètre). Les niveaux des aménagements finis seront fixés définitivement dans le cadre des autorisations de construire.

12.4 Murs et travaux de soutènement, de remblai et de déblai

Les murs de soutènement indiqués au niveau de la partie graphique ne doivent pas dépasser une hauteur visible de maximum 1,50 m par mur et respecter une distance de minimum 1,00 m entre eux. Ils doivent dépasser la cote du terrain le plus élevé au minimum de 0,10 m et de maximum 0,25 m. Ils sont à sécuriser par des garde-corps ou clôtures ajourées.

12.5 Murs, clôtures et haies

Les murs, les clôtures et les haies au niveau des reculs avant doivent respecter un recul de minimum 4,00 m au domaine public afin de conserver le caractère ouvert de l'espace rue, exception faite des murs de soutènement indiqués au niveau de la partie graphique.

En rapport avec les chemins piéton entre les lots 7-8, les lots 8-9 et par rapport à la rue piéton « Gässel » sont autorisées uniquement les clôtures ajourées et les haies sans épines et/ou baies, d'une hauteur de maximum 1,00 m. Tout autre type et hauteur de murs et clôtures respecteront un recul de minimum 1,00 m au domaine public.

TITRE III DISPOSITIONS PARTICULIERES

ART. 13 SERVITUDE DE PASSAGE « INFRASTRUCTURES TECHNIQUES » [IT]

La servitude de passage « infrastructures techniques » au niveau de l'espace vert privé des lots 1 à 7 a pour objectif la réalisation d'un fossé ouvert servant à l'évacuation des eaux de pluie des surfaces limitrophes hors PAP en cas de fortes pluies.

Toute construction y est interdite et l'entretien du fossé ouvert d'écoulement des eaux pluviales revient aux propriétaires des lots afférents.

TITRE IV AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 14 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

14.1 Zone résidentielle

Cette zone est destinée à donner la priorité au piéton sur les véhicules motorisés. Le stationnement y est interdit, sauf si des emplacements publics y sont expressément prévus.

Le revêtement de cette zone doit favoriser le déplacement piéton soit :

- la voie doit être aménagée sans bordures hautes,
- la voie doit être aménagée sans distinction entre les voies piétonnes et voies motorisées.
- le revêtement doit être de type pavés de teinte claire.

14.2 Espace pouvant être dédié au stationnement

Les emplacements de stationnement publics sont à réaliser en matériaux perméables.

14.3 Chemins piétons

Les chemins piétons connectant la zone résidentielle au chemin piéton « Gässel » et le bassin de rétention sont à réaliser en matériaux perméables suffisamment stabilisés pour y faire passer des véhicules d'entretien.

Les détails sont à préciser dans le projet d'exécution.

14.4 Espace vert public

Les espaces verts publics sont destinés à accueillir la rétention des eaux pluviales à ciel ouvert et à être plantés par des arbres à hautes tiges, des arbustes ou des haies d'essences indigènes. Ils peuvent aussi être engazonnés.

Les détails sont à préciser dans le projet d'exécution.

14.5 Rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales

La rétention prévue par le PAP doit garantir un écoulement vers le canal situé dans le chemin piéton « Gässel ».

Les détails sont à préciser lors du projet d'exécution.

TITRE V DISPOSITIONS EXECUTOIRES

ART. 15 DISPOSITIONS EXECUTOIRES

Les dispositions du PAP concernant l'aménagement du domaine public peuvent être adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP.

15.1 Raccordement du PAP à la voirie existante

Le PAP se connecte à la Rue de la Montagne par un embranchement, dont l'aménagement et le dimensionnement est retenu au niveau du projet d'exécution.

15.2 Assainissement des eaux de pluie et des eaux usées

Les projets doivent se raccorder par système séparatif au réseau public situé dans la zone résidentielle.

Les informations concernant le concept d'assainissement sont communiquées à titre indicatif sur la partie graphique du présent PAP.

Le concept, l'emplacement exact des canalisations ainsi que les dimensions des ouvrages sont à préciser lors du dossier d'exécution et de la demande d'autorisation AGE.

15.3 Réseaux d'approvisionnement

Les réseaux d'approvisionnement en eau potable, électricité ainsi que les réseaux de communication électronique et de radiodiffusion sont à préciser dans le projet d'exécution.

15.4 Encoches pour armoires de concessionnaires et candélabres

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront également à céder et ne sont pas reprises dans le calcul de cession ci-avant. Celui-ci est à préciser dans le projet d'exécution.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 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 desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

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 en pente d'un bâtiment.

Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faîtage 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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, sauf si le PAP en dispose autrement. 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 ilot 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 de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

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. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis 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 soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit 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 ou un lot.

Voie publique

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

Annexe II du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune – Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.