

## PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

## PARTIE ÉCRITE

Version du 20.04.2018

Réf.: N° 18298/20C

Le présent document fait partie de l'avis  
de la Cellule d'évaluation émis dans sa  
séance du 24 mai 2018

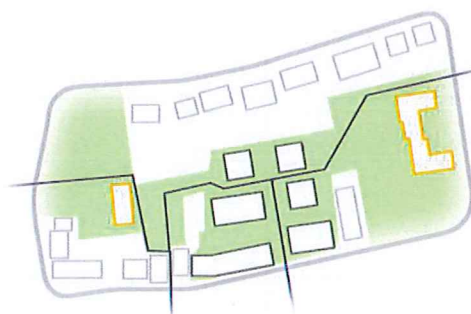
Référence: 18298/20C

Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 22.11.2018


Le Ministre de l'Intérieur

*Dan Kersch*

Vu et approuvé  
Steinsel, le 23.07.18  
Le Conseil Communal,



MAÎTRE DE L'OUVRAGE		ARCHITECTE	
Äerdbier s.a.		architecture + aménagement s.a. Bertrand SCHMIT	
M. Christoff DELLI ZOTTI	Signatures	M. Hermann ESSLINGER urbaniste	Signature
	<i>[Signature]</i>		<i>[Signature]</i>
M. Marc KETTER	<i>[Signature]</i>		

OBJET	<p>PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p>PAP „Centre de Steinsel“</p> <p>Lieux-dits : „Auf der Hoehl“, „Rue Paul Eyschen“</p> <p>(Place de l'église, Rue Paul Eyschen)</p> <p>PARTIE ÉCRITE</p>
COMMUNE	STEINSEL
PARCELLES	<p>N°: 282/3710, 376/3711 (en partie) &amp; 375/3712 (en partie)</p> <p>– sect. B de Steinsel –</p> <p>Commune de Steinsel</p>
MAÎTRE D'OUVRAGE	<p>äerdbier s.a.</p> <p>21 rue Léon Laval</p> <p>L-3372 Leudelange</p>
CONCEPTION	<p>architecture + aménagement s.a. Bertrand SCHMIT</p> <p>9b plateau Altmünster</p> <p>L-1123 Luxembourg</p> <p>T. 26 20 60</p> <p>F. 26 20 60 -40</p> <p>info@a-a.lu</p> <p>www.a-a.lu</p> <p> architecture + aménagement</p> <p>RCS Luxembourg B 59480</p> <p>Autorisations d'établissement 85289/B   00156437</p> <p>Matricule 1997 2209 484</p> <p>TVA LU 1711 6821</p>
DATE	20 avril 2018

## Table de matières

<b>Généralités</b>	<b>5</b>
<b>Aménagement du domaine privé</b>	<b>6</b>
Art. 1 Lots et parcelles	6
Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol	7
2.1 Fonctions admissibles	7
2.2 Degré d'utilisation du sol	7
2.3 Type et nombre de logements	8
Art. 3 Disposition et implantation des constructions	8
3.1 Constructions destinées au séjour prolongé	8
Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions	8
4.1 Nombre de niveaux	8
4.2 Hauteurs	9
Art. 5 Toitures	10
5.1 Toitures plates	10
5.2 Toitures à deux versants	10
5.3 Lucarnes et ouvertures intégrées dans le plan de la toiture	10
5.4 Parties hautes du toit	11
5.5 Eléments et installations intégrés à la toiture	11
Art. 6 Emplacements de stationnement et accès	11
Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier	11
7.1 Matériaux et couleurs de façades	11
7.2 Traitement des espaces scellés	12
Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs	12
8.1 Espaces extérieurs pouvant être scellés	12
8.2 Espaces verts privés et espaces scellés	12
8.3 Abris de jardins	13
8.4 Remblais et déblais	13
8.5 Murs de clôture et murs de soutènement	13
Art. 9 Constructions et éléments naturels à conserver ou à démolir	14
Art. 10 Servitude « espace accessible au public »	14
<b>Aménagement du domaine public</b>	<b>15</b>
Art. 11 Terrains destinés à être cédés à la Commune	15
Art. 12 Espaces verts publics	15
Art. 13 Plantations	15
Art. 14 Emplacements de stationnement	15
Art. 15 Gestion des eaux	15
<b>Dispositions spéciales</b>	<b>15</b>
Art. 16 Logements à coût modéré	15

Art. 17 Mise en œuvre et exécution.....	16
<b>Annexes.....</b>	<b>17</b>
Annexe I : Liste des arbres et arbustes.....	17
Annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.....	19

## Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante du PAP « Centre de Steinsel » et fait référence aux plans réglementaires n°1340-PAP-01 et n°1340-PAP-02 appelés par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

Le présent PAP (parties écrite et graphique) est établi en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain ainsi que des règlements grand-ducaux du 28 juillet 2011 portant exécution de ladite loi.

Ce PAP précise et exécute les dispositions réglementaires du PAG en vigueur (« Modification ponctuelle du PAG – Centre de Steinsel », réf. : 20C/011/2016, approbation du conseil communal de Steinsel le 22 septembre 2016, approbation du ministère de l'intérieur le 17 novembre 2016). Pour tout ce qui n'est pas défini par le présent règlement, la partie écrite du PAG ainsi que le règlement sur les bâtisses de la Commune de Steinsel restent d'application.

## Aménagement du domaine privé

### Art. 1 Lots et parcelles

Le PAP couvre une superficie totale de **52,93** ares. Les parcelles suivantes sont concernées, soit entièrement, soit pour partie, par le présent PAP :

- 282/3710,
- 376/3711 (en partie),
- 375/3712 (en partie)

Le PAP « Centre de Steinsel » est composé d'un lot privé constructible. La surface totale du lot privé est de **51.21** ares.

La transformation définitive du lot en parcelle(s) ainsi que leur mesurage et leur mutation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ont lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant le lot en question.

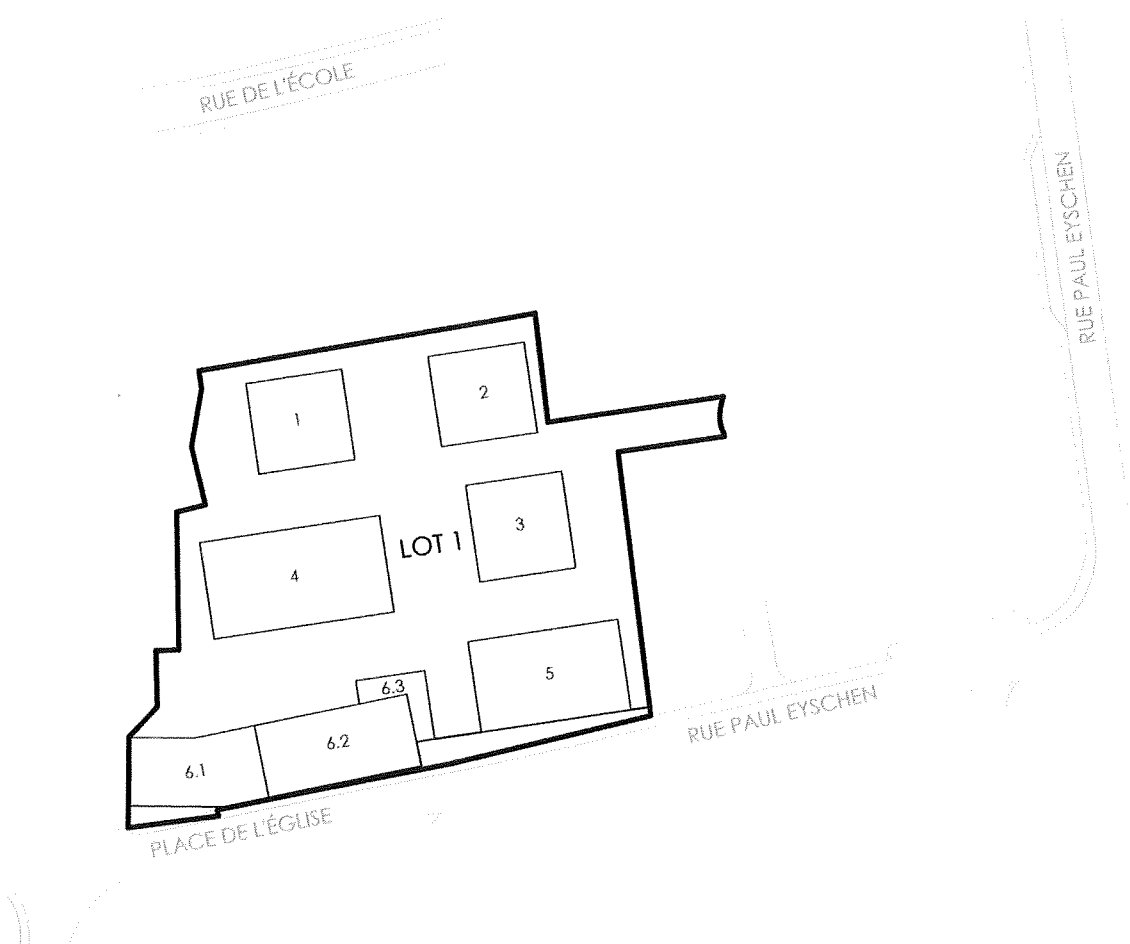


Fig.1 : Vue d'ensemble du lot avec limite du PAP (trait noir foncé) et des gabarits des immeubles (traits gris avec numéros 1 à 6.3) et les rues aux alentours.



## Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

### 2.1 Fonctions admissibles

Les fonds couverts par le présent PAP sont définis comme « **zone mixte villageoise – MIX-v** » dans la partie écrite du PAG en vigueur.

L'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé du PAP sont destinées aux **logements de type collectif** et des espaces libres correspondant à cette fonction peuvent être admis. Y sont également admis des **professions libérales**.

Est toutefois autorisé au **rez-de-chaussée** des constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **5 et 6** des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à **300 m<sup>2</sup>** par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La fonction de logement n'est pas admise dans le **rez-de-chaussée** des gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6**.

La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à **70%**.

Aussi, l'implantation d'un **restaurant et/ou d'un café** dans la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6** est **obligatoire**.

Au **sous-sol** de la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6**, le restaurant peut s'y prolonger et des activités de récréation peuvent y être admises. Au **sous-sol** de la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.1**, les fonctions implantées au niveau rez-de-chaussée peuvent s'y prolonger.

### 2.2 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol par lot est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces constructibles brutes et des surfaces de scellement du sol (ou surfaces scellées) admissibles.

Les valeurs maximales attribuées, applicables pour le lot, sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

### 2.3 Type et nombre de logements

Le type et nombre de logements minimum et maximum pour le lot sont indiqués dans la partie graphique du PAP, dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

## Art. 3 Disposition et implantation des constructions

### 3.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Les constructions destinées au séjour prolongé sont à implanter dans les limites des surfaces constructibles, indiquées dans la partie graphique du PAP.

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



alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé



limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé

Les façades pour les constructions destinées au séjour prolongé devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins **deux tiers (2/3)** de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

### 3.2 Saillies sur les façades

Les saillies des balcons sont autorisées sur les alignements de façade, à l'intérieur des limites des surfaces constructibles délimitées dans la partie graphique du PAP en continuités avec les limites des surfaces pouvant être destinées aux balcons, et dans les limites de surfaces pouvant être destinées aux balcons, indiquées dans la partie graphique par le signe suivant :



limites de surfaces pouvant être destinées aux balcons.

Les balcons pourront avoir une profondeur maximale de **2,50 m** par rapport à la façade sur laquelle il se situe.

## Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions

### 4.1 Nombre de niveaux

Le nombre maximum de niveaux hors-sol et souterrains<sup>1</sup> pour le lot est défini en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Le dernier niveau des constructions destinées au séjour prolongé peut accueillir des logements indépendants. La surface construite brute du niveau plein III des constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour

<sup>1</sup> Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de son volume en dessous du terrain naturel.



constructions destinés au séjour prolongé **1-4** est limitée à **80%** de la surface construite brute du niveau plein II.

Les constructions définies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4** peuvent avoir un recul sur leur dernier niveau plein par rapport à l'alignement de façade formée par les niveaux pleins situés en dessous.

Dans le cas où il y a un recul, celui-ci devra être situé à minimum **1,0 m** de cet alignement.

Sont autorisés des auvents avec une saillie maximum de **1,5 m**.

Les oriels sont interdits. Sont autorisés des balcons et des auvents. Les saillies de petite envergure (inférieure ou égale à **0,30 m**) sont aussi autorisées.

#### 4.2 Hauteurs

Les hauteurs maximales à l'acrotère<sup>2</sup> autorisées pour le lot sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, pour chaque gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé.

Sur la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.1**, le gabarit maximum de la construction devra respecter les hauteurs du gabarit de la construction à démolir (n°4 place de l'Église) située sur cette même parcelle (n° 282/3710 d'après le mesurage cadastral n°1325 du 29/03/2016) suivant le levé topographique (N°140224-12/01 du 09/12/2014) à savoir une ligne de corniche de la façade antérieure sur la cote de niveau **+257,15<sup>3</sup>**, une ligne de corniche de la façade postérieure sur la cote de niveau **+254,31** et une ligne de faîte sur la cote de niveau **+259,96**.

Pour les constructions en second plan établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4**, un point de référence a été défini au niveau du chemin permettant leur accès. Celui-ci est situé sur la cote de niveau **+244,46** soit 1,25 m plus bas que le niveau de l'axe de la voie desservante du PAP au droit de ce chemin (voir partie graphique).

Afin d'améliorer la cohérence et la continuité entre les constructions du PAP et les constructions avoisinantes, une différence de 0,30 m (positive ou négative) avec les valeurs mentionnées dans le présent article est tolérée.

<sup>2</sup> On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

<sup>3</sup> On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

## Art. 5 Toitures

### 5.1 Toitures plates

Pour toutes les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4**, les toitures seront réalisées sous forme de **toiture plate** verte extensive avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

L'installation de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Pour la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.3**, la toiture sera réalisée sous forme de toiture plate avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

### 5.2 Toitures à deux versants

Pour toutes les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **5, 6.1 et 6.2**, les toitures seront réalisées sous forme de **toiture à deux versants** avec une pente **entre 30 et 40° respectivement entre 58 et 84% de pente**.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, le pan de toiture nord de la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.1** peut présenter une pente **maximale de 50° respectivement 119% de pente, en vue de s'adapter à la ligne de corniche existante avoisinante**.

L'**orientation obligatoire du faite des toitures à deux versants** est indiquée dans la partie graphique du PAP.

### 5.3 Lucarnes et ouvertures intégrées dans le plan de la toiture

Sont autorisées, pour les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **5, 6.1 et 6.2**:

- les **ouvertures intégrées dans le plan de la toiture** distantes d'au moins **1,50m du faite** et **0,90m des rives latérales de toiture** ; celles-ci ne peuvent cependant présenter une longueur totale ou cumulée supérieure à **75% de la longueur de la façade** antérieure
- les **lucarnes** distantes d'au moins **1,50m du faite** et **0,90m des rives latérales de toiture** ; celles-ci ne peuvent cependant présenter une longueur totale ou cumulée supérieure à **75% de la longueur de la façade** et doivent être couvertes d'une **toiture horizontale**. En tout point, leur hauteur (différence d'altitude entre le point de coupure de pan de toiture et la corniche de la lucarne) par rapport à la toiture ne peut dépasser **2m**.

#### 5.4 Parties hautes du toit

Des constructions exceptionnelles réservées à des **parties hautes du toit** (verrières en toiture, cages d'ascenseur, dégagements techniques, appareils de ventilation, etc.) sont autorisées en toiture.

Pour les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4**, ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de **2,00 m** par rapport au niveau de l'acrotère et doivent être déportées suivant un angle de 45 degrés par rapport aux façades sur rue. La distance minimale à respecter depuis la façade pour ces constructions est de **1,20 m**. L'emprise au sol réservé à ces constructions ne peut être supérieure à **10 m²**.

#### 5.5 Eléments et installations intégrés à la toiture

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques est obligatoire. Les matériaux et couleurs employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades.

### Art. 6 Emplacements de stationnement et accès

Le nombre d'emplacements de stationnement sur le domaine privé est fixé comme suit :

- 1 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les administrations ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les commerces réservé au personnel,
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute de surface d'étage pour les cafés et les restaurants réservé au personnel ;

Les emplacements de stationnements sont uniquement admis dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines.

Les accès aux constructions souterraines sont définis en partie graphique.

### Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

Afin de garantir un développement harmonieux du quartier, les couleurs vives et criardes, les matériaux réfléchissants ou miroitants ainsi que les matériaux en PVC (ou similaire) imitant des matériaux naturels sont interdits.

#### 7.1 Matériaux et couleurs de façades

Les **matériaux primaires** autorisés pour les façades sont les suivants :

- Crépis lisse ou structuré dont les couleurs sont définies ci-après ;
- Béton vu (non-peint) ;
- Pierre naturelle dont la tonalité correspond aux couleurs définies ci-après ;

Les **couleurs** suivantes sont autorisées :

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

Les matériaux secondaires autorisés, outre les matériaux primaires ci-avant, sont :

- Revêtement en panneaux fibre-ciment non-réfléchissant ;
- Revêtement en bois
- Revêtement métallique.

Un matériel primaire et un matériel secondaire peuvent être utilisés au maximum pour l'ensemble des façades d'un même bâtiment. Ce matériel secondaire, utilisé pour mettre en évidence des éléments architecturaux tels que les retraits, les loggias, ou les seuils ne pourra pas composer plus de **40%** de l'intégralité des façades.

Ces deux matériaux peuvent avoir une couleur différente. Les éléments ajoutés aux façades (portes, fenêtres, descente d'eau ...) peuvent avoir une couleur et un matériel différent du reste des façades. Les couleurs et matériaux utilisées doivent créer un ensemble harmonieux.

Les parties dégagées des constructions souterraines (socles) sont à traiter avec soin et doivent s'accorder à l'aménagement des façades des étages situés au-dessus.

## 7.2 Traitement des espaces scellés

Les espaces scellés définis à l'article 8 ci-après doivent être traités avec soin. Les matériaux, teintes et textures choisis doivent former un tout en accord avec les lots voisins et le domaine public adjacent.

## Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs

### 8.1 Espaces extérieurs pouvant être scellés

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

### 8.2 Espaces verts privés et espaces scellés

Les espaces verts privés, identifiés en partie graphique par le signe « EVp », sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Y sont aussi admis :

- talus et murets de soutènement d'une hauteur maximale de 0,90 m,



- surfaces de rétention telles que fixées en partie graphique,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, lampadaires, transformateurs, ...).
- infrastructures et bâtiments de moindre envergure (bâtiments présentant une surface d'emprise au sol maximale de 10 m<sup>2</sup>) destinés à la sécurité (p.ex. des dalles alvéolées / grille de pelouse pour camions de pompiers, cages d'escalier de secours ou semblables)
- cours anglaise d'une saillie maximale de 1,50 m mesurée à partir du plan de la façade nord des constructions établies dans le gabarit des immeubles formés par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé 5. et 6.

Le symbole « **arbre à moyenne ou haute tige projetée** » de la partie graphique exprime les surfaces réservées aux plantations de type arbre à moyenne ou haute tige.

La position des « arbres à moyenne ou haute tige projetés » est représentée en partie graphique selon la légende-type. Elle peut être déplacée d'au maximum **3,00 m** tant que l'accessibilité, la sécurité et la qualité urbanistique du site n'en est pas altéré.

Le symbole « **haie projetée** » de la partie graphique exprime les surfaces réservées aux plantations de type haie.

Si des haies sont plantés, ils doivent être des haies indigènes d'une hauteur maximale de **1,20 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

La position des « haies projetées » est représentée en partie graphique selon la légende-type. Elle peut être déplacée d'au maximum **3,00 m** tant que l'accessibilité, la sécurité et la qualité urbanistique du site n'en est pas altéré.

Additionnellement aux surfaces réservées aux plantations mentionnées ci-dessus, d'autres plantations sont admises, selon la conception détaillée des espaces extérieurs. Cette conception détaillée doit s'adapter au **concept paysager qui fait partie intégrante de la convention** à convenir entre la commune de Steinsel et le maître de l'ouvrage.

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

### 8.3 Abris de jardins

Les serres de jardinage et abris de jardin ne sont pas autorisés.

### 8.4 Remblais et déblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé.

Le lot doit respecter la courbe de niveau la plus haute et la plus basse établi sur son terrain. Est toléré une différence de **0,50 m** soit positive soit négative avec les courbes de niveaux projetées, indiquées dans la partie graphique du PAP.

### 8.5 Murs de clôture et murs de soutènement

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la limite séparative entre deux propriétés du PAP est de **0,50 m**. La hauteur maximale des murs de soutènement à éta-



blir entre deux propriétés du PAP est de **0,90 m**. La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la limite séparative entre le PAP et les propriétés voisines est de **1,00m**. Le mur vers la propriété située 6 Place de l'Eglise, représenté dans la partie graphique comme « muret à conserver », n'est pas grevé par cette restriction.

La hauteur maximale des murs de soutènement à établir sur la limite séparative entre le PAP et les propriétés voisines est de **2,50m**. La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Afin d'améliorer la qualité de vie (besoin d'intimité) des brises-vues ou similaires sont autorisés au rez-de-chaussée. Une hauteur maximale de **2,00m** est admissible. La profondeur de cet élément ne doit pas dépasser la profondeur des terrasses.

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

Toutes les constructions existantes situées sur la parcelle 282/3710 doivent être détruites.

Il s'agit dans la partie nord du PAP, de constructions de type bâtiment industriel ou artisanal (halls) et dans la partie sud du PAP, de constructions de type bâtiment commercial ou à habitation.

### **Art. 10 Servitude « espace accessible au public »**

La copropriété concède à la commune une servitude de passage irrévocable sur les espaces verts privés et les zones piétonnes du lot 1 du PAP que l'on nommera servitude « espace accessible au public ».

La **servitude de passage** irrévocable donne droit à toute personne de marcher sur les espaces verts privés et les zones piétonnes représentés dans la partie graphique et d'utiliser ces surfaces pour la détente. Cela comprend la possibilité de s'y promener, de s'y asseoir et d'utiliser ces espaces pour des activités de jeu et de sport. Des activités qui pourraient gêner la qualité de vie des habitants des constructions du présent PAP sont prohibées. Cela comprend notamment des activités qui peuvent engendrer des nuisances sonores, olfactives, visuelles ou vibratoires anormales.

De plus, la servitude interdit aux habitants des constructions du présent PAP et aux autres personnes (sauf la commune) toute activité qui peut contribuer à une atteinte à **l'ensemble du parc**, sauf autorisation de la commune de Steinsel. Cela comprend notamment la plantation de plantes qui ne correspondent pas au concept paysager et l'enlèvement ou la dégradation des plantes. Est aussi interdit l'installation d'éléments quelconques qui ne correspondent pas au concept paysager et l'enlèvement ou la dégradation d'éléments quelconques.

## Aménagement du domaine public

### Art. 11 Terrains destinés à être cédés à la Commune

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ces terrains présentent une surface de **1,72** are, soit **3,25 %** de la surface totale du PAP.

### Art. 12 Espaces verts publics

Sans objet

### Art. 13 Plantations

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et sera déterminé dans le cadre du projet d'exécution sur base du concept paysager. Ce **concept paysager fait partie intégrante de la convention** à convenir entre la commune de Stein-  
sel et le maître de l'ouvrage.

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

### Art. 14 Emplacements de stationnement

Le PAP ne propose pas d'emplacement de stationnement dans le domaine public du fait de son concept urbanistique sans voiture en surface, de sa situation en plein centre de Stein-  
sel et de la proximité immédiate d'un parking public.

### Art. 15 Gestion des eaux

Les tracés des canalisations pour eaux pluviales et des surfaces de rétention mentionnées en partie graphique n'ont qu'un caractère indicatif. L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à fixer dans le cadre des projets d'exécution.

## Dispositions spéciales

### Art. 16 Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 3 mars 2017 dite « OMNIBUS » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP est concerné par l'obligation de réaliser au minimum **10 pour cent de la surface construite brute dédiée au logement aux logements à coût modéré** puisque le PAP prévoit la création de plus de 25 unités de logements.

Ces logements **ne doivent pas être réunis dans un seul immeuble**, en vue de garantir une mixité sociale dans le nouveau quartier.

Les **conditions détaillées** sont à régler dans la **convention** à convenir entre la commune de Steinsel et le maître de l'ouvrage.

### **Art. 17 Mise en œuvre et exécution**

Les prescriptions de la partie écrite et de la partie graphique concernant le domaine public et les surfaces de viabilisation dans le domaine privé peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être de moindre envergure et dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité des services de secours.

La vocation des différentes surfaces du domaine public peut être modifiée dans le cadre de la réalisation des infrastructures publiques du lotissement, pour peu que le bilan des surfaces domaine public/domaine privé reste inchangé.

## Annexes

### Annexe I : Liste des arbres et arbustes

Les espèces d'arbres et arbustes suivantes sont préconisées lors de toute plantation dans le périmètre du présent PAP :

#### I. Plantations dans les espaces accessibles au public

##### I.1 Arbres de grande taille

- Malus tschonoskii
- Prunus sargentii CAC
- Sophora japonica 'Princeton Upright'
- Corylus colurna
- Fraxinus pennsylvanica 'Summit'

##### I.2 Arbres de taille moyenne

- Acer campestre 'Elsrijk'
- Acer campestre 'Huibers Elegant'
- Aesculus carnea 'Briotii'

##### I.3 Arbres de petite taille

- Amelanchier arborea "Robin Hill"

##### I.4 Grands arbustes silhouette parasol

- Amelanchier lamarckii
- Malus 'Everest'

##### I.5 Grands Arbustes

- Cornus mas
- Corylus avellana

Ces deux espèces peuvent être remplacées par Prunus padus.

##### I.6 Arbustes pour haies taillées

- Ligustrum vulgare



- Carpinus betulus

Une seule espèce est à définir pour l'ensemble des haies taillées.

## **II. Plantations dans les jardins et terrasses individuels**

### **II.1 Plantation en pot ou en niche sur terrasses**

#### **II.1.1 Arbustes de petite taille**

- Ribes nigrum
- Ribes rubrum
- Ribes uva-crispa
- Rubus idaeus
- Rosiers de petite taille – différentes variétés
- Spiraea bumalda
- Lavandula angustifolia

#### **II.1.2 Arbustes de taille moyenne**

- Euonymus europaeus
- Hibiscus – différentes variétés
- Hydrangaea – différentes variétés
- Viburnum burkwoodii
- Viburnum bodnantense 'Dawn'
- Chaenomeles japonica
- Rosiers de taille moyenne – différentes variétés
- Buddleja – différentes variétés

### **II.2 Plantations ponctuelles en terre pour écran visuel**

#### **II.2.1 Arbustes de grande taille indigènes**

- Syringa vulgaris – différentes variétés
- Viburnum opulus
- Viburnum opulus 'Roseum'
- Viburnum bodnantense 'Dawn'
- Amelanchier ovalis
- Hibiscus – différentes variétés
- Philadelphus coronarius



## **Annexe II du Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.**

### **Acrotère**

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

### **Alignement de voirie**

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

### **Alignement obligatoire**

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

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

### **Auvent**

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

### **Avant-corps**

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

### **Balcon**

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

**Car-port**

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

**Clôture**

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

On distingue trois types de clôtures :

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

**Comble**

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

**Construction**

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

**Cote de niveau**

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

**Dépendance**

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

**Etage en retrait**

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

**Faîte/Faîtage**

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

### **Hauteur à la corniche**

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

### **Hauteur à l'acrotère**

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

### **Hauteur du socle**

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

### **Ilot**

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

### **Limite de surface constructible**

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

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

**Logement**

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

**Logement intégré**

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

**Loggia**

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

**Lot**

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

**Maison bi-familiale**

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

**Maison en bande**

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

**Maison jumelée**

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

**Maison plurifamiliale**

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

**Maison unifamiliale**

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

**Niveau naturel du terrain**

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

**Nombre d'étages**

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

**Nombre de niveaux**

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

**Niveau plein**

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

**Parcelle**

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

**Profondeur de construction**

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

**Recul**

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

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



**Terrasse**

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

On distingue:

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

**Voie desservante**

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

**Voie publique**

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