

1. PARTIE ECRITE PAP



1. 1. GENERALITES

Article 1.1.1. But du règlement

Le présent règlement particulier fixe les règles destinées à assurer un aménagement harmonieux du PAP tant du point de vue urbanistique et architectural que du point de vue environnemental.

Article 1.1.2. Portée du règlement

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes officiels gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Steinsel.

Le présent projet d'aménagement particulier a été élaboré conformément :

- Suivant la loi dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- Suivant le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement nouveau quartier.

Dans la mesure où les dispositions du présent règlement particulier sont plus restrictives que les dispositions de la partie écrite et du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Steinsel, les dispositions du présent règlement particulier qui sont seules applicables sur les parcelles comprises dans le plan d'aménagement particulier doivent être respectées en complément de celles du règlement communal sur les bâtisses, les voies publiques et les sites relatifs au plan d'aménagement général de la Commune de Steinsel. Toutes les conditions du présent règlement ainsi que les précisions faisant partie du projet d'exécution feront partie intégrante de la vente des terrains.

Article 1.1.3. Affectation

Pour tout ce qui n'est pas réglé par le présent règlement particulier, le PAP reste soumis aux dispositions relatives de la partie écrite et du règlement général sur les bâtisses de la commune de Steinsel.

L'affectation des différents terrains est la suivante :

- Construction de maisons unifamiliales avec possibilité d'un logement intégré.

1. 2. REGLES D'URBANISME

Article 1.2.1. Marges de reculement et hauteurs

recul avant		suivant partie graphique avec min. 5m	
recul latéral		suivant partie graphique avec un min. de 3 m	
recul arrière		suivant partie graphique avec min. 10m Remarque : au moins la moitié de recul doit être à l'intérieur du périmètre	
hauteur admissible Remarque : La hauteur est mesurée au milieu de la façade de chaque corps de bâtiment par rapport au sol naturel			
- constructions principales	<ul style="list-style-type: none">• à la corniche• au faite	max. 6 m max. 10 m	
- annexes	à l'acrotère	max. 4 m	
étages pleins	constructions principales	2 niveaux habitables, possibilité de combles	
	annexes	1 niveau habitable, pas de possibilité de combles, 1 sous-sol	
profondeur	constructions principales et annexes destinées à l'habitat	max. 16 m	

Article 1.2.2. Limite des surfaces constructibles pour les constructions principales et annexes, et pour les dépendances.

Les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales et annexes, et pour les dépendances sont déterminées dans la partie graphique du PAP.

Si la profondeur de surface constructible pour les constructions principale (destinées au séjour prolongé) n'est pas utilisée complètement, l'annexe servant à l'habitation pourra être agrandie en profondeur sans que le cumul des deux profondeurs n'excède la profondeur initialement indiquée et sans que l'annexe dépasse en surface 1/3 de la construction principale.

L'annexe servant à l'habitation peut ainsi se trouver, partiellement dans la surface constructible, pour les constructions principales.

Les hauteurs des constructions sont à mesurer à partir du terrain naturel au milieu de chaque corps de bâtiment.

Article 1.2.3. Limites des surfaces constructibles pour constructions principales destinées au séjour prolongé.

La profondeur maximale des constructions principales est indiquée dans la partie graphique.

Les constructions pourront avoir deux niveaux pleins et des combles utilisées à des fins d'habitation ou autres fonctions prévues dans les affectations possibles.

Les constructions principales pourront avoir un niveau de cave.

Les toitures seront à deux versants et auront une pente de minimum 30° et de maximum 40°. L'orientation obligatoire du faite est indiquée dans la partie graphique.

Les corniches et les rives pourront avoir, au maximum, une saillie de 0,25 m sur les limites des surfaces constructibles pour les constructions principales.

Article 1.2.4. Limites des surfaces constructibles pour les annexes destinées au séjour prolongé.

La profondeur maximale des annexes est indiquée dans la partie graphique. Ces volumes pourront accueillir un niveau plein, utilisés à des fins d'habitation.

Les annexes pourront avoir un niveau de cave.

Les toitures seront plates, traitées en terrasse ou en toiture verte.

Article 1.2.5. Logement a coût modéré

Etant donné que le PAP a un nombre de logements inférieur à 25 unités, l'article 24 de la loi dite « Omnibus » modifiant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement urbain sur la réservation de 10% de la surface construite brute pour la réalisation de logements à coût modéré, ne s'applique pas.

Article 1.2.6. Matériaux

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Article 1.2.6.1 Toits

Les matériaux de couverture des toits en pente seront en ardoises ou tuiles ou matériaux qui en imitent la couleur et la texture de couleur sombre et non brillante (gris, gris foncé, brun, terre cuite ou noir). Les toitures en zinc quartz ou prépatiné sont autorisées

Les toits en tôle ou en asbeste ciment ondulés sont interdits. Les toitures plates seront traitées en terrasse ou toiture verte. Les gouttières et descentes verticales seront en zinc ou en cuivre.

Article 1.2.6.2 Façade

Les façades devront être en matériaux et couleurs traditionnels pour la région. L'utilisation du bois et de briques non peintes n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions ou comme élément des annexes ou dépendances. Les surfaces visibles ne seront en aucun cas supérieures à 25% de l'ensemble des surfaces de façade.

Article 1.2.7. Entrées de garage / emplacements privés

L'emplacement obligatoire des entrées de garage est indiqué dans la partie graphique.

La pente des entrées de garage sera inférieure ou égale à 15%.

La porte de garage doit se situer à, minimum 5m de l'alignement arrière du trottoir.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne, ni perturbation.

Chaque maison disposera, au minimum, d'un emplacement intérieur. Les entrées de garages et les parkings privés seront réalisés avec des matériaux perméables (par ex. Ökopavé ou similaire).

Article 1.2.8. Terrasses

L'emplacement possible des terrasses en dehors des zones construites est indiqué dans les plans. Seulement 50% des surfaces indiquées pourront accueillir des terrasses. Les terrasses seront réalisées de préférence en matériaux perméables. Ceci ne concerne pas les terrasses sur les annexes.

Article 1.2.9. Niveaux

Les niveaux indiqués dans la partie graphique sont à respecter avec une variation maximale possible de 1m vers le haut et le bas.



Article 1.2.10. Remblais et déblais

Les déblais et les remblais des aménagements extérieurs sont à minimiser et ne pourront en principe pas excéder 1,5 m pour les remblais et 2,5 m pour les déblais. Ceci ne compte pas pour l'accès garage et maison, et pour la maison elle-même.

Article 1.2.11. Plantations

Les plantations devront être réalisées de préférence avec des plantes indigènes à choisir dans la liste ci-annexée. (annexe 2)

Article 1.2.12. Eaux de pluie

Les eaux de pluie seront évacuées par des rigoles ouvertes vers le domaine public.

Article 1.2.13. Terrains à céder au domaine public

La cession du terrain à la commune, repris sur le plan d'autorisation référence : 2017 21 PAP-AUT 02.2.1, daté du 20 juin 2018, se fera conformément à la loi dite « Omnibus » du 3 mars 2017 et la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Elle est de 0,54% de surface du PAP et une surface de 13,75m².

ANNEXE 1: TERMINOLOGIE

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 *du terrain naturel* 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. *Pour des raisons de topographie, elle est mesurée suivant les mêmes dispositions par rapport au sol naturel conformément à l'article 29 et 32 de la partie écrite du PAG de la commune de Steinsel.* 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 *du terrain naturel* 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. *Pour des raisons de topographie, elle est mesurée suivant les mêmes dispositions par rapport au sol naturel conformément à l'article 29 et 32 de la partie écrite du PAG de la commune de Steinsel.* 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 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 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 2: LISTE DES PLANTES INDIGENES

ARBRES 2^{Eme} catégorie	Arbres moyens : 12/15 – 20 m
QUALITE	ARBRES A HAUTE TIGE 3 x v., StU 14-16 (CIRCONFERENCE)
Salix fragilis	Bruchweide
Sorbus torminalis	Elsbeere
Fraxinus excelsior	Esche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Hängebirke
Pyrus pyraeaster	Holzbirne
Tilia cordata	Winterlinde
Populus tremula	Zitterpappel
ARBRES 3^{eme} catégorie	Arbres petits : 7 – 12/15 m
Qualité	Arbres à haute tige 3 x v., StU 14-16 (circonférence)
Sorbus torminatis	Elsbeere
Salix viminalis	Korbweide
Salix triandra	Mandel-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Malus sylvestris	Wilder Apfel
Pyrus pyraeaster	Wilde Birne

ARBUSTES	
Qualité	2 x v., O.b., 60 – 100 cm (circonférence)
Salix cinerea	Aschweide
Berberis vulgaris	Berberitze
Colutea arborescens	Blasenstrauch
Buxus sempervirens	Buchsbaum
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Syringia vulgaris	Gewöhnlicher Flieder
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Salix aurita	Öhrchenweide
Euyonymus europaea	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
ARBUSTES A BAIES	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Corylus avellana	Haselnuss
Rubus idaeus	Himbeere
Ribes rubrum, Ribes nigrum	Johannisbeere, rot und schwarz
Rubus fruticosus	Brombeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Sambucus racemosa	Roter Holunder
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Rosa villosa	Apfelrose
Rosa canina	Hundsrose

Rosa rubiginosa	Weinrose
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Cornus mas	Kornelkirsche
Crataegus monogyna	Weißdorn

ARBRES FRUITIERS	A HAUTE TIGE
Qualité	Arbres à haute tige 2 x v, o.B., StH 180-200, StU 8 - 10
Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Prunus domestica	Reine claudes
Prunus avium, Prunus cerasus	Kirsche
Prunus domestica	Mirabelle

PLANTES GRIMPANTES	
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Hedera helix	Efeu
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Clematis vitalba	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein