

Projet d'aménagement particulier

Commune de Steinsel

Localité de Steinsel

« Uecht »

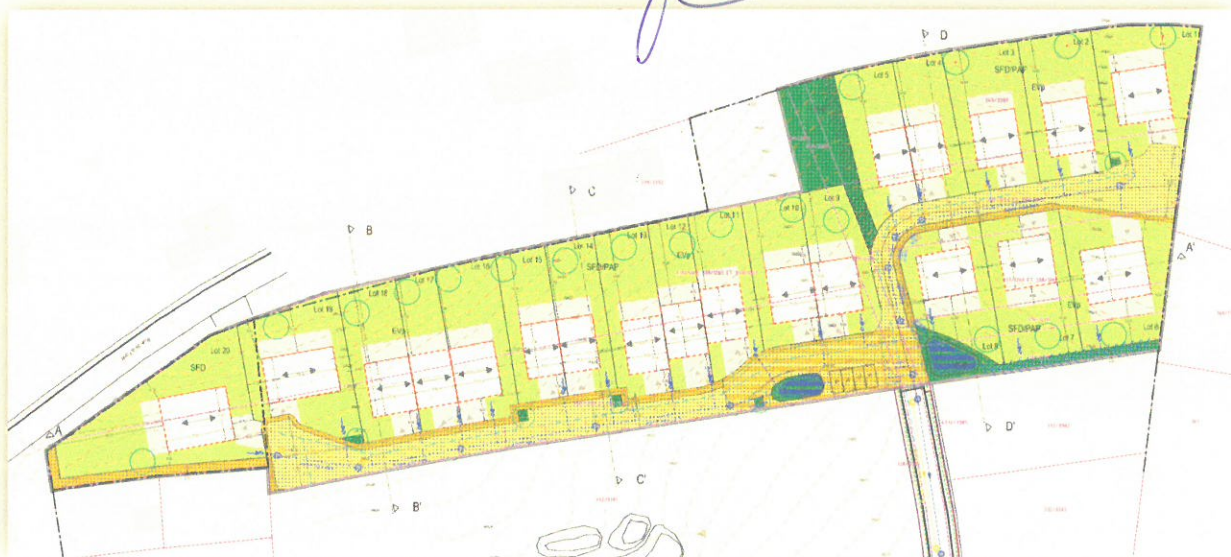
Vu et approuvé

Steinsel, le 14/06/2016

Le Conseil Communal,

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

juin 2016

Partenariat d'une communauté privée
Consorts WEYLAND / GLODT et WEILER

Référence:

17609/20c

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 23.08.2016

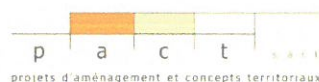
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



Commune de Steinsel



Elaboré par:

pact s.à r.l.
58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu

Demandeurs :

Partenariat d'une communauté privée

Consorts (mandatés)

M. Aloyse GLODT demeurant à Steinsel
M. Guy WEYLAND demeurant à Steinsel
M. Nico WEYLAND demeurant à Altrier
et
M. Paul WEILER demeurant à Steinsel

Grevenmacher, le 07.06.2016

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2011)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) 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.*

A l'exception des dérogations du PAP pour des raisons urbanistiques décrites ci-dessous, toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Steinsel sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

En orange souligné : Dérogation du PAP par rapport au PAG, conformément à l'article 108bis (1) de la loi modifiée du 19 juillet 2004

« Les plans ou projets d'aménagement général fondés sur la loi du 12 juin 1937 précitée peuvent être également modifiés et complétés ponctuellement par un plan d'aménagement particulier dont le contenu des parties graphique et écrite correspond à celui du plan d'aménagement particulier „nouveau quartier" établi conformément à la procédure prévue à l'article 30, à condition qu'une telle modification ponctuelle s'avère indispensable pour améliorer la qualité urbanistique du plan d'aménagement particulier. »

Voir le rapport justificatif pour l'argumentation et l'explicatif détaillés

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles	4
2. Mode d'utilisation du sol	4
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	5
3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés	5
3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains	5
3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	5
3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	5
3.6. Le nombre d'unités de logement par construction	6
3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	6
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	6
4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures	6
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation	7
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	7
4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	7
4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir	8
4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin	8
4.7. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux	9
5. Partie graphique	9

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (1)

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe I. Un levé topographique de la situation existante, ainsi que 3 mesurages cadastraux servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (voir annexe du rapport justificatif), la surface totale du PAP s'élève à 121,76 ares.

Le tableau suivant montre la répartition des lots projetés.

Lots du PAP	Surface
1	5,62 ares
2	5,05 ares
3	5,18 ares
4	3,50 ares
5	4,12 ares
6	6,04 ares
7	5,56 ares
8	4,58 ares
9	4,13 ares
10	4,21 ares
11	4,19 ares
12	3,37 ares
13	4,39 ares

14	3,73 ares
15	3,67 ares
16	4,55 ares
17	3,11 ares
18	4,44 ares
19	6,12 ares
20	8,48 ares
Voirie*	17,98 ares
Trottoir*	3,63 ares
Parking*	0,50 ares
Espace vert public*	3,17 ares
Bassin de retention*	2,35 ares

*cédé à la commune

La cession des fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ 27,63 ares, ce qui correspond à environ 22,7 % de la surface totale du projet. Les 2,3% restants (surface inférieure au quart) seront payés par les initiateurs du PAP en forme d'une indemnité compensatoire à la commune, dont les dispositions seront réglées dans le cadre de la convention prévue à cet effet.

2. Mode d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (2)

Le mode d'utilisation du sol est défini par des maisons à caractère unifamilial isolées, jumelées ou groupées en bande avec logement intégré et aux édifices et aménagements servant aux besoins propres de ce secteur et aux activités compatibles avec le caractère spécifique de ces secteurs.

Dans ces zones sont interdits les constructions et établissements qui, par leur nature, leur importance, leur aspect, seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

L'aménagement des bâtiments en bande avec un maximum de 3 maisons est autorisé sur les lots 11-13 et 16-18.

LOGEMENTS A COUT MODERE

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, 10% des logements, respectivement 10% de la surface construite brute devront être réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location seront arrêtés dans la convention prévue à cet effet.

Les 2 logements sur les lot 14 et 15 doivent être réalisées sous forme de logements à coût modéré.

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3)

3.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. a)

Le degré d'utilisation du sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

3.2. Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. b)

Sont à aménager sur les fonds privés deux emplacements par logement.

3.3. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

A l'exception des lots énumérés ci-après, toutes les constructions respectent un recul frontal minimal de 5 mètres (cinq mètres) mesuré à partir de la limite de la voirie au milieu de la façade.

Sur les lots 6, 11 et 19, le recul frontal au point le plus rapproché de la façade avec la voirie ne doit être inférieur à 3 mètres.

Le recul latéral minimal est de 3 mètres et le recul arrière minimal est de 10 mètres, mesuré au milieu de la façade.

3.4. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre maximal des niveaux hors sol est fixé à 2 étages plein et 1 comble aménageable.

Le nombre maximal de niveau en sous-sol est fixé à 1.

Pour les lots 6,7 et 8, le sous-sol est équivalent à un rez-de-jardin.

Tout aménagement dans les combles à des fins d'habitation est autorisé.

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre entre le plancher et le plafond d'au moins 2,50m (deux mètres, cinquante centimètres), les locaux utilitaires auront une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m (deux mètres, vingt centimètres).

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir la hauteur de 2,20m (deux mètres, vingt centimètres) sur au moins la moitié de leur surface.

3.5. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur de la corniche est mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie publique existante ou projetée respectivement à partir du sol naturel du fonds à construire jusqu'au niveau de la corniche principale ou du bord supérieur au milieu de la façade, c'est-à-dire à l'intersection du plan de la façade et du plan de la toiture.

La hauteur du faîtage est mesurée à partir du niveau de l'axe de la voie publique, existante ou projetée respectivement dès le sol naturel du fonds à construire jusqu'au niveau de la façade.

Le long des voies en pente et sur les sols naturels en pente, la hauteur de la construction ne pourra dépasser la hauteur maximale, elle sera mesurée sur le milieu de la façade.

La hauteur à la corniche des constructions principales à respecter est de 4,50 m au minimum et de 6,00 m au maximum.

La hauteur maximale du faîtage des constructions principales est de 10,00 m.

3.6. Le nombre d'unités de logement par construction

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. f)

Sur chaque lot est admise au maximum 1 (une) unité de logement.

Sur les lots 14 et 15, un logement intégré peut être autorisé dans la maison unifamiliale, à condition que ce logement ne dépasse pas la surface habitable nette du logement principal.

Y sont également admis les activités professionnelles exercées par un résident-occupant sur une surface habitable nette maximale de 50 m².

3.7. Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP.

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*.

Les *limites de surfaces constructibles* représentent le maximum de surfaces constructibles qui peuvent être restreintes par d'autres prescriptions réglementaires.

Pour les maisons unifamiliales, la largeur minimale est de 10m (dix mètres).

La largeur minimale pour des constructions jumelées et groupées en bande est de 8 m.

La profondeur minimale des constructions est de 10m (dix mètres).

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4.

4.1. Les formes, pentes et orientations des toitures

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. a)

Forme et pente

Les toitures des constructions principales seront à deux pans et auront une pente entre 30 et 42 degrés.

Les toitures plates sont interdites sur les constructions principales, sauf sur les bâtiments ou parties de bâtiments accolés à la construction principale et dont l'emprise au sol est égale ou inférieure à 1/3 de celle de la construction principale (terrasses-toitures sur les dépassements au rez-de-chaussée).

Les toitures plates ou à faible pente (inférieure ou égale à 10°) sont admissibles pour les dépendances.

Ouvertures

Les types d'ouverture qui y sont autorisés sont les suivants :

- les lucarnes,
- les châssis rampants.

La surface totale des ouvertures ne pourra excéder les 50% (cinquante pour-cent) de la surface de la toiture logeant les ouvertures.

Dans tous les cas, la largeur additionnée des constructions logeant les ouvertures ne pourra excéder 50% de la longueur de la toiture; la corniche ne pourra être interrompue que sur une largeur maximale de 2,50m, mais, dans tous les cas, inférieure au 1/3 (un tiers) de la longueur de la façade.

Les ouvertures réalisées dans le toit seront axées sur les ouvertures réalisées dans la façade.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. b)

Les pentes d'accès devront être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. L'inclinaison de ces pentes mesurée à partir du niveau de l'axe de la rue desservante ne pourra être supérieure à 15% (quinze pour-cent)

Les accès privatifs pour piétons et les accès privatifs aux garages pourront être réalisés en matériaux imperméables aux eaux pluviales.

Les accès aux parcelles (garages et stationnements privés) se font à partir du domaine public.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. c)

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

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

Les arbres, arbustes et haies sont de préférence à choisir entre les espèces indigènes.

Les marges de reculement frontales et latérales imposées, devront être aménagées en jardin d'agrément à l'exception des chemins d'accès nécessaires.

Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, l'aménagement d'accès pour véhicules aux immeubles riverains est interdit et les plantations devront garantir une bonne visibilité.

Toutes les marges de reculement postérieures seront à aménager en espace vert.

4.4. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. d)

MURS, CLOTURES

Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité.

Les domaines publics et privés, entre les alignements de façades et les alignements de la voie, pourront être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50m (cinquante centimètre), par des haies vives. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 1m (un mètre). Si l'accès est situé en contre-bas ou accuse une pente descendante de plus de 10% (dix pour-cent), leur embouchure sur la voie publique est à munir de portes d'une hauteur supérieure à 0,70m (soixante-dix centimètre).

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur maximale de 0,50m (cinquante centimètres), par des haies vives ou par des grillages. La hauteur totale de ces clôtures ne pourra pas dépasser 2m (deux mètres).

Les murs de clôture plus hauts que 0,50m (cinquante centimètres) peuvent être autorisés exceptionnellement pour des raisons de destination du terrain, à condition que leur hauteur ne soulève pas d'objections d'ordre esthétique et de sécurité de la circulation.

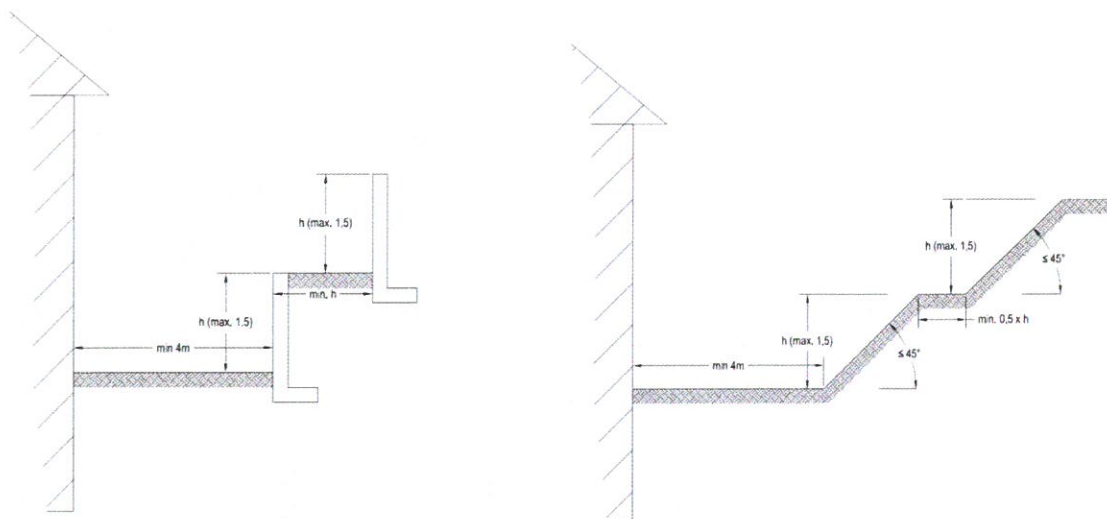
La hauteur maximum des murs de clôture à établir sur la ligne séparatrice entre deux constructions jumelées ou groupées - entre cours - derrière la façade postérieure des constructions est fixée à 2m (deux mètres) au maximum et leur longueur ne pourra excéder 3m (trois mètres).

Les murs de soutènement des terrasses aménagées aux abords des constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50m (un mètre, cinquante centimètres). Les murs de soutènement peuvent faire l'objet de prescriptions destinées à assurer leur intégration au paysage et à les doter d'une certaine esthétique.

Le long des voies en pente, ces maxima pourront être dépassés de 0,50m (cinquante centimètres) au plus, à condition que la hauteur moyenne n'excède pas les maxima.

Les talus abrupts dépassant 30° doivent être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

Les dessins suivants montrent les conditions à respecter pour les remblais ou déblais du côté arrière des lots.



4.5. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. e)

Il n'y a pas de construction ou d'élément construit à conserver sur le site.

4.6. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 4. f)

CAR-PORTS

Des car-ports peuvent être construits uniquement dans les reculs avant et latéraux. Ils sont interdits dans le recul arrière.

La toiture d'un car-port peut être plate mais ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse. Les toitures végétales sont autorisées.

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.

ABRIS DE JARDIN

Dans le recul postérieur d'au moins 10m (dix mètres) avec un recul d'au moins 1m (un mètre) des limites de la parcelle, est autorisé:

- un abri, une annexe pour outils, pour autant qu'il soit édifié à l'arrière de la construction principale et séparé d'elle, à condition qu'il soit édifié à plus de 1m (un mètre) des propriétés voisines et que sa surface n'ait pas plus de 9 m² (neuf mètres-carrés), et que sa hauteur totale ne dépasse pas 2,50m (deux mètres cinquante centimètres)

4.7. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

Conformément au RGD du 28.07.2011 – Art.3 (3) 5.

Construction jumelées ou en bande

Les constructions groupées devront former une unité harmonieuse. La hauteur de la corniche, la pente de la toiture, le jeu entre les pleins et les vides ainsi que la structure de façade devront être respectés et former ainsi un ensemble harmonieux.

Lors de la construction décalée de maisons jumelées respectivement en bande, le propriétaire de la première construction aura la possibilité de réaliser l'isolation définitive du côté du lot de la deuxième construction, sans accord de ce propriétaire. Lors de la réalisation de la deuxième construction, le propriétaire de la première construction est tenu d'enlever l'isolation non compatible avec la construction de la maison accolée à ses propres frais.

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui en imite la forme et la texture, soit de tuiles de teinte naturelle et matte.

Les toitures équipées de capteurs solaires sont soumises aux mêmes prescriptions de couleur et nécessitent une autorisation du bourgmestre.

On utilisera pour les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

L'utilisation du bois pour les façades n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions ou comme élément de construction secondaire.

Les surfaces visibles en bois et en briques non peintes ne seront en aucun cas supérieures à 25% (vingt-cinq pour-cent) de l'ensemble des surfaces de façade.

5. Partie graphique