



# PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER "HANNERT DEM STRONK" à Heisdorf

Commune de STEINSEL  
- section C de Heisdorf -

Vu et approuvé

Steinsel, le 16-04-2021

La Conseil Communal,

Partie réglementaire  
PARTIE ÉCRITE - PARTIE GRAPHIQUE

Référence: 18982/20 C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 21.07.2021  
La Ministre de l'Intérieur  
Taina Boffending

17 MARS 2021

## **Partie écrite du Projet d'Aménagement Particulier**

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier "quartier existant" et du plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB: l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal cité ci-dessus.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis au Plan d'Aménagement Général (PAG) et le PAP QE en vigueur.

### **Portée et but du règlement**

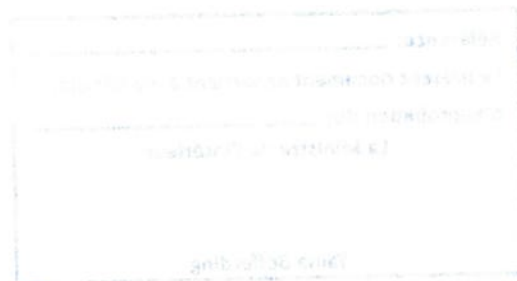
L'application du présent règlement est limitée aux présentes parcelles (Cad.nr. 496/3386, 498/2766 et 497/3387 ; 590/3067 en partie), section C de Heisdorf et se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général de la commune de Steinsel, la partie graphique et le Schéma directeur H14 sont applicables dans la mesure où elles comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

Au plan d'aménagement général de la Commune de Steinsel, le terrain visé est classé en "zone PAP-NQ SD : H14 / HAB-1.

La zone applicable pour ce PAP est la «Zone d'habitation 1 ».

Pour tout ce qui n'est pas réglementé par la présente partie écrite, les prescriptions du plan d'aménagement particulier « quartier existant » correspondant à la zone du PAP, c'est-à-dire la zone HAB-1 a-2, sont d'application.



## **Prescriptions selon l'art.3 (3) du règlement grand-ducal du 28 juillet 2011:**

### **1. Règlement pour le PAP:**

a) surface construite brute pour le PAP entier = 4.029 m<sup>2</sup>

emprise au sol pour le PAP entier = 1.619 m<sup>2</sup>

surface pouvant être scellée pour le PAP entier = 2.428 m<sup>2</sup>

les espaces verts privés sont à prévoir comme présentés sur la partie graphique du PAP

b) Le nombre minimal d'**emplacements de stationnement** à l'extérieur ou à l'intérieur des constructions est défini par 1 emplacement par logement et par parcelle.

Le nombre minimal d'emplacements publics est fixé à neuf.

c) Les **reculs** à respecter sur les limites de parcelles avant, latérales et arrière, définissent la fenêtre de construction à l'intérieur de laquelle doit être implantée la construction principale ou secondaire.

La **façade avant** des constructions principales ou secondaires doit être implantée à une distance minimale de 3 mètres depuis la limite de la parcelle et la voie desservant.

Le **recul latérale** d'une construction sur la limite est de 3 mètres. Ce recul est nul si sur le terrain voisin, une construction implantée en limite latérale de propriété est prévue.

Les constructions jumelées ou en bande ont, selon les cas, une ou deux façades latérales implantées sur la limite de propriété.

Le recul des constructions principales sur la **limite arrière** de la parcelle est de 10 mètres au moins, mesuré au milieu de la façade de la construction.

d) Le **nombre maximal admissible de niveaux** pleins pour la construction principale est de 2.

La construction principale peut avoir 2 niveaux pleins maximum destinés à l'habitation ou à une activité commerciale ou de service public et/ou d'intérêt général. Un niveau dans les combles ou un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur max. 80% de la surface du dernier niveau plein.

Un étage en sous-sol est admissible avec la possibilité d'y prévoir de la surface habitable sans dépasser la surface construite brute de 2,8 fois le nombre de niveaux pleins.

Le **nombre maximum admissible de niveaux** pour la dépendance est d'un étage.

e) La **hauteur maximale** admissible de la construction principale est :

- de 7,00 mètres à la corniche
- de 8,00 mètres à l'acrotère des niveaux pleins
- La hauteur entre la ligne du faîte et le niveau supérieur de la corniche et de 5 mètres au maximum, sans que la hauteur entre la corniche et le faîte soit supérieur à la hauteur de la corniche.
- Pour un étage en retrait, la hauteur entre la ligne du faîte ou de l'acrotère de la toiture et le niveau supérieur de la dalle du dernier niveau plein est de 4 mètres au maximum.

Une dérogation jusqu'à 1m peut être autorisée pour garantir un raccord harmonieux avec les constructions voisines existantes.

La **hauteur maximale** admissible des dépendances est :

- de 3,50 mètres à l'acrotère

La **hauteur maximale** admissible des vérandas est :

- de 4,00 mètres à l'acrotère

**f) Le nombre d'unités de logements** par bâtiment est au maximum de 1 unité par maison d'habitation unifamiliale isolée, jumelée ou groupée en bande pour ce PAP. Un seul logement intégré est autorisé par maison unifamiliale.

**g) Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol:**

**Type de construction:** Le PAP NQ-HAB-1 est destiné aux maisons unifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou en bande d'une seule unité d'habitation. L'art. 1 zone l'habitation 1 du PAG en vigueur est impérative.

**Profondeur des constructions:** La profondeur d'une construction principale jumelée est de 16,00 mètres au maximum. La profondeur d'une construction principale en bande est de 13,00 mètres au maximum, à l'exception du rez-de-chaussée et/ou du rez-de-jardin qui est de 16,00 mètres au maximum.

La profondeur de la construction en sous-sol est de 20,00 mètres au maximum.

**Implantation des constructions hors sol et sous-sol:**

Dans les reculs postérieurs, à l'exception des sous-sols, aucune construction n'est admise au-delà de la profondeur maximale autorisée, sauf des jardins d'hiver, terrasses, seuils d'entrée, balcons, abris de jardins, auvents, pergolas, gloriettes, kotas, abris d'animaux, piscines et constructions similaires. Dans les reculs latéraux d'une maison unifamiliale, à l'exception des sous-sols, aucune construction n'est admise sauf un garage ou un car-port, une rampe d'accès au stationnement en sous-sol dans un seul recul latéral, un seuil d'entrée et des escaliers.

Dans les terrains en pente, 15% et plus, il peut être admis que le sous-sol dépasse le terrain naturel sur une hauteur de 1,50 mètre au maximum, et sur moins de la moitié de la profondeur débordant du gabarit de la construction, sous réserve de garantir une bonne intégration de la construction dans la topographie et dans l'environnement bâti.

Une dépendance peut être érigée sur chaque lot dans le recul postérieur de la construction principale. Les dépendances comprennent les abris de jardin, les auvents, les pergolas, les gloriettes, les abris d'animaux, les piscines ouvertes et les constructions similaires.

Une véranda peut être accolée au rez-de-chaussée et /ou au rez-de-jardin d'une construction principale à condition de respecter un recul sur la limite postérieure de 8 mètres au minimum. La profondeur maximale d'une véranda est de 4 mètres.

## 2. Autres réglementations pour le PAP NO:

**a) Les toitures** de constructions principales peuvent être à un ou deux versants ou plates.

La pente d'une toiture à deux versants doit se situer entre un angle de 30 et 45°.

Pour les toitures à une pente la hauteur maximale entre le point le plus bas et le plus haut de la toiture est de 3,20 mètres.

Par dérogation aux alinéas précédents, les maisons jumelées ou en bande doivent présenter une unité de conception de toiture, et en principe avoir les mêmes hauteurs à la corniche, au faîte ou à l'acrotère. Selon la topographie du terrain une différence de max. 1,00 mètre est autorisable.

### **Étage en retrait**

Un niveau dans un étage en retrait peut être utilisé pour le séjour permanent de personnes sur 80% de la surface du dernier niveau plein.

La hauteur entre la ligne du faîte ou de l'acrotère de la toiture de l'étage en retrait et le niveau supérieur de la dalle du dernier niveau plein est de 4,00 mètres au maximum. Si une partie de l'étage en retrait est alignée dans le plan de la façade des étages pleins, le revêtement de cette partie de la façade de l'étage en retrait doit être différent des étages pleins.

Toutes les formes de toiture sont autorisées sur un étage en retrait. La hauteur de la toiture au-dessus de l'étage en retrait est limitée à 1,50 mètre. Aucun élément saillant en façade n'est autorisé au-delà de la dalle de l'étage en retrait. Une terrasse d'un étage en retrait n'est pas autorisée sur une saillie de l'étage inférieure.

Pour les immeubles situés sur les limites de propriété, des pare-vues sont à aménager sur les terrasses de l'étage en retrait. Ces pare-vues sont à réaliser obligatoirement en matériaux translucides. La hauteur maximale des pare-vues est de 2,00 mètres mesurés à partir du niveau accessible.

**b) Les accès carrossables** relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation sont définis pour chaque parcelle par les surfaces colorées en gris clair dans la partie graphique. (Légende: espace extérieur pouvant être scellé). La largeur maximale des accès carrossables est de 6,00 mètres.

**c) Les surfaces destinées à recevoir des plantations** sont définies pour chaque parcelle/lot par l'espace vert privé et pour l'espace public par l'espace vert public. Dans l'espace vert privé peut être aménagé des terrasses, des vérandas, chemin piéton et des abris de jardin selon les prescriptions du PAP.

La surface maximale du scellement du sol définie pour chaque lot doit être respectée.

**d) Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais** de terre doivent garantir une intégration urbanistique et paysagère harmonieuse du projet dans son environnement proche.

Toute surface d'une parcelle en dehors des accès, emplacements, terrasses, vérandas et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espace vert.

- Les remblais et déblais sont marqués dans les coupes de principe de la partie graphique. La hauteur maximale de déblais pour terrassement est de 2,50m.

- La hauteur maximale de remblais est de 1,70 m.

- La hauteur maximale pour les murs de soutènement est de 1,80 mètre.

e) Sur la parcelle du PAP il n'y a pas de constructions ou des éléments naturels à conserver ou à démolir.

**f) Garages ou car-ports:**

a) La construction de garages ou d'auvents pour voiture, de type car-ports, peut être autorisée pour autant qu'elle soit réalisée en respect des reculs et des fenêtres de construction définis dans la partie graphique.

f) La hauteur à la corniche ou à l'acrotère d'un garage ou car-port ne peut excéder 3,50 mètres au maximum;

g) Tout changement d'affectation est interdit.

**g) Dépendances (hors garages et car-ports)**

Les dépendances comprennent les abris de jardin, les auvents, les pergolas, les gloriettes, les kotas, les abris d'animaux, les piscines ouvertes et les constructions similaires. Les dépendances peuvent être aménagées dans le recul postérieur de la parcelle.

a) Les abris de jardin doivent respecter un recul de 1,00 mètre au minimum par rapport aux limites de propriété. La surface d'implantation pour l'ensemble des abris de jardin est de 12 mètres carrés au maximum. La hauteur max. au faîte est de 3,00 mètres, mesurée au milieu de la façade frontale et à partir du terrain naturel.

b) Des auvents, des pergolas et des kotas sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Ils doivent respecter un recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites de propriété. Un auvent peut être accolé à la façade postérieure de la construction principale et à un abri de jardin. La surface d'implantation pour l'ensemble des pergolas, gloriettes et kotas est de 18,00 mètres carrés maximum. La hauteur maximale de ces constructions est de 3,00 mètres, mesurée à partir du terrain naturel, respectivement de la terrasse pour un auvent accolé à la façade postérieure de la construction principale.

c) Les dépendances servant d'abris aux animaux domestiques détenus à des fins privées sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Ils doivent respecter un recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites de propriété. La surface maximale d'implantation pour l'ensemble des abris d'animaux est de 12,00 mètres carrés.

d) Des piscines non couvertes et jacuzzis sont autorisés dans le recul postérieur de la parcelle. Les piscines couvertes doivent se situer à l'intérieur de la construction principale. Les piscines non couvertes de moins de 8,00 mètres carrés et les jacuzzis doivent avoir un recul d'au moins 2,00 mètres sur les limites de propriété. Les piscines non couvertes de 8,00 mètres carrés et plus, doivent avoir un recul d'au moins 3,00 mètres sur les limites de propriété. La hauteur maximale du bord d'une piscine non couverte est de 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

e) Tout changement d'affectation est interdit.

**Vérandas**

La construction d'une véranda accolée à la construction principale et destinée au séjour de personnes peut être autorisée sous réserve du respect des règles suivantes :

a) La profondeur maximale d'une véranda aménagée au rez-de-chaussée ou au rez-de-jardin est de 4,00 mètres au maximum au-delà de la profondeur maximum de la construction principale. Elles peuvent empiéter dans la marge de reculement postérieure tout en respectant un recul de 8,00 mètres au minimum par rapport à la limite postérieure de propriété, mais sans entrer dans

les reculs latéraux.

b) La hauteur d'une véranda est de 4,00 mètres au maximum, mesurée à partir du niveau accessible. Si les reculs latéraux sont inférieurs à 1,90 mètre, les côtés latéraux du jardin d'hiver doivent être réalisés en verre sablé non translucide.

c) Les parois de la véranda en limite de propriétés sont réalisées en dur, non transparentes sur une hauteur de 2,00 mètres et sur toute sa profondeur, les autres parties sont transparentes ou translucides sur au moins 2/3 de la surface. L'aménagement en toiture-terrasse est interdit.

### **Pergola et terrasses**

a) Une pergola peut être autorisée sans recul sur les limites des parcelles.

b) Les terrasses aménagées dans le recul postérieur peuvent avoir une profondeur de 5,50 mètres à partir de la façade postérieure si elles sont aménagées au niveau du terrain naturel ou sur un garage collectif complètement sous terre. Elles peuvent avoir une profondeur de 3,50 mètres à partir de la façade postérieure si elles dépassent le niveau du terrain naturel.

Elles peuvent occuper 1/3 de la surface du recul postérieur au maximum. Elles doivent respecter un recul postérieur de 5,00 mètres au minimum sur la limite postérieure de propriété. Elles peuvent empiéter dans les reculs réglementaires latéraux sous condition d'être au niveau du sol et de disposer d'un pare-vue translucide si elle est aménagée à 1,90 mètre ou moins de la limite de propriété.

Les terrasses aménagées dans le recul frontal sont non clôturées et sans pare-vue, d'une profondeur maximale de 3,00 mètres au-delà de la façade avant, ne pas dépasser la moitié de la largeur de la façade, et doivent respecter un recul de 3,00 mètres du domaine public.

La couverture des extensions du rez-de-chaussée, s'il est occupé par une destination autre que l'habitation, peut être aménagée sous forme de terrasse.

Seules les terrasses situées dans le recul postérieur peuvent être couvertes par une toiture d'une profondeur de 3,50 mètres au maximum. La toiture ne doit pas empiéter dans les reculs réglementaires latéraux.

### **Servitude urbanistique**

Selon le schéma directeur (SD-H14) le concept d'aménagement de ce PAP doit tenir compte de la présence de la ligne de haute tension aérienne. **Par conséquent les lots 1 à 4 du présent PAP ne pourront recevoir des constructions qu'après le déplacement ou enlèvement de la ligne de haute tension.**

### **Mise en œuvre du plan d'aménagement particulier - Cessions des fonds réservés à la voirie et aux équipements publics nécessaires à la viabilité du PAP NQ**

Le projet du PAP prévoit une cession de 13,26 ares, ce qui correspond à 24,68% de terrain à céder repris sur le plan document N° 1833-01B daté le 17 mars 2021. La cession se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.