

Vu et approuvé
Steinsel, le 23/07/18
Le Conseil Communal,

PAP 'an de Bongerten'
Müllendorf

Réf.: N° 18320/20C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 14/06/2018

plan d'aménagement particulier

mai 2018



partie réglementaire

Référence: 18320/20C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27/11/2018
Le Ministre de l'Intérieur
Dan Kersch

référence ministérielle :

avis de la Cellule d'Evaluation	
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	



Sommaire

INTRODUCTION	3
PARTIE ECRITE	5
1. DISPOSITIONS GENERALES	7
<i>art. 1 Dispositions modificatives du PAG.....</i>	<i>7</i>
<i>art. 2 Champ d'application</i>	<i>7</i>
<i>art. 3 Affectations.....</i>	<i>8</i>
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE.....	9
<i>art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....</i>	<i>9</i>
<i>art. 5 Degré d'utilisation</i>	<i>9</i>
<i>art. 6 Disposition des constructions.....</i>	<i>10</i>
<i>art. 7 Profondeur.....</i>	<i>11</i>
<i>art. 8 Niveaux.....</i>	<i>11</i>
<i>art. 9 Hauteurs.....</i>	<i>11</i>
<i>art. 10 Toitures.....</i>	<i>12</i>
<i>art. 11 Infrastructures techniques</i>	<i>12</i>
<i>art. 12 Matériaux et teintes</i>	<i>13</i>
<i>art. 13 Aménagement des espaces extérieurs.....</i>	<i>14</i>
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	17
<i>art. 14 Cessions.....</i>	<i>17</i>
<i>art. 15 Aménagements</i>	<i>17</i>
4. PLANTATIONS.....	19
PARTIE GRAPHIQUE.....	21

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Mr et Mme SCHANCK-FRITZ, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « an de Bongerten » pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit "an der fennefter Gaarw", au sein de la localité de Müllendorf, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « an de Bongerten ». Il se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

PARTIE ECRITE

Réf.: N° 18320/20C
Le présent document fait partie de l'avis
de la Cellule d'évaluation émis dans sa
séance du 14/06/2018

1. DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 Dispositions modificatives du PAG

En application des dispositions de l'article 108bis (1) alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le plan d'aménagement particulier « an de Bongerten » fait office de modification ponctuelle de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur.

La modification ponctuelle porte sur les articles repris ci-après et n'est applicable que dans le cadre du plan d'aménagement particulier « an de Bongerten » et, le cas échéant, avec effets limités aux lots mentionnés :

- *article 10.1 Définition :*
la construction sise sur le lot 2 pourra être accolée aux deux maisons jumelées (correspondant aux constructions 1 et 3 de la rue " an der fennefter Gaarw) de manière à constituer un ensemble de trois maisons en bande ;
- *article 10.2 Hauteur des constructions :*
les hauteurs maximales définies pour la corniche et pour le faîtage au PAG en vigueur pourront être dépassées en vue de projeter des habitations dont le gabarit soit similaire aux constructions environnantes ;
- *article 10.4 Largeur des constructions :*
pour la maison unifamiliale implantée sur le lot 3, la largeur minimale est fixée à 7m ;
- *article 10.3 Profondeur des constructions :*
pour la construction sise sur le lot 3, la profondeur maximale pourra dépasser le rapport 1,6*largeur sans toutefois dépasser 12m20 ;
- *article 10.5 Dimensions et implantations par rapport aux limites séparatives :*
en ce qui concerne les lots 2 et 3, le recul latéral minimal est fixé au minimum à 3m. Le recul postérieur sur le lot 3 sera quant à lui au minimum de 10,35m ;
- *article 40 Terrasse et remblai de terre et article 46 Clôtures, plantations et murs de soutènement :*
dans le recul postérieur du lot 2, le mur de soutènement de la terrasse pourra présenter une hauteur maximale de 3m00 ;
- *article 49 Formes et matériaux de toitures et façades :*
en ce qui concerne les lots 2 et 3, la toiture des volumes secondaires correspondra à une "toiture plate".

art. 2 Champ d'application

Le plan d'aménagement particulier « an de Bongerten » concerne les fonds délimités en partie graphique.

La partie écrite spécifie et complète la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

L'application de la partie réglementaire du plan d'aménagement particulier « an de Bongerten » ne peut porter préjudice aux lois et règlements en vigueur. Dans tous les cas, les textes légaux applicables prévalent.

art. 3 Affectations

Le plan d'aménagement particulier « an de Bongerten » est divisé en 3 lots. 2 lots sont destinés à la construction de maisons unifamiliales. Le lot restant, à savoir le lot 1, a déjà été urbanisé dans le cadre du PAP "in der Acht" (référence ministérielle 13813/20c).

Les lots précédemment cités peuvent en outre servir à l'exercice d'activités professionnelles secondaires accompagnant la fonction résidentielle sans provoquer de nuisances pour l'habitat.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

art. 4 Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les constructions projetées sont de types « maison isolée [mi] » ou « maison en bande [mb] ».

Les dépendances du type carport¹, abri de jardin ou serre de jardinage sont admises dans les limites du présent règlement. En outre, la surface constructible pour dépendance marquée en partie graphique de la lettre « CP » est réservée pour l'aménagement d'un carport ; celui-ci y est obligatoire et ne peut en aucun cas être reconfiguré en garage.

Les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante sont autorisés sans dépasser cependant l'emprise des constructions destinées au séjour prolongé définies en partie graphique, exception faite du lot 2 où le niveau en sous-sol peut dépasser l'emprise du volume principal comme fixé en partie graphique.

art. 5 Degré d'utilisation

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des **surfaces d'emprise au sol²**, **surfaces constructibles brutes³** et **surfaces de scellement du sol** (ou surface scellée⁴) admissibles. Les valeurs maximales attribuées sont définies en partie graphique.

¹ On entend par carport toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

² On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

³ On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte. Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les carports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

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

- Hauteur des locaux: les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80m, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- Affectation des locaux : les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- Solidité et géométrie des locaux : sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

⁴ Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

art. 6 Disposition des constructions

6.1 Implantation

Les constructions projetées sont à implanter dans les limites maxima des surfaces constructibles définies en partie graphique, sans préjudice des dispositions du présent règlement ni de la réglementation en vigueur dans la commune de Steinsel.

Dans ces emprises et sous les mêmes réserves sont admis :

- les décrochements de façade,
- les volumes secondaires⁵ et dépendances, volumes enterrés y compris,
- les espaces couverts,
- les terrasses.

En cas de constructions groupées en bande, la profondeur totale de chaque construction hors-sol doit être identique à celle de la construction directement adjacente ; un écart maximal de 1m50 est admis entre façades postérieures de maisons contiguës.

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

6.2 Alignement obligatoire⁶

Les constructions doivent respecter les alignements obligatoires sur au moins deux tiers de la longueur de façade définie en partie graphique.

6.3 Saillies de construction⁷

Les saillies de construction sont autorisées sans préjudice des dispositions légales applicables ni des restrictions spécifiques du présent article.

Les avant-corps ne sont pas autorisés sur les façades érigées sur un alignement obligatoire. Ils doivent obligatoirement s'inscrire à l'intérieur des limites maximales définies en partie graphique.

Les auvents fixés en console peuvent présenter une saillie maximale de 0,70m.

Les balcons sont autorisés sous réserve de présenter une saillie maximale de 1,50m par rapport à la façade concernée.

⁵ On entend par volume secondaire tout volume construit se distinguant par des dimensions et/ou hauteurs réduites, affecté ou non au séjour de personnes.

⁶ 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.

⁷ On entend par saillies de construction les parties saillantes sur les alignements de façade. Les escaliers, socles et seuils (soit les aménagements au sol) ne sont pas considérés comme saillies.

art. 7 Profondeur

La profondeur maximale des constructions est fixée en partie graphique.

art. 8 Niveaux

Le nombre maximal de niveaux hors-sol est fixé à 3. Les décalages de niveaux sont admis.

Le nombre de niveaux pour les dépendances est limité à 1.

Le nombre de niveaux sous-sol⁸ est limité à 1.

art. 9 Hauteurs

Les hauteurs maximales à la corniche⁹ et au faîte¹⁰ des constructions sont fixées en partie graphique.

La hauteur hors tout¹¹ des dépendances hors abris de jardin et/ou serres de jardinage est limitée à 2m80 par rapport au terrain aménagé.

⁸ 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.

⁹ On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

¹⁰ On entend par faîte 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.

¹¹ On entend par hauteur hors tout la plus grande hauteur d'une construction.

art. 10 Toitures

10.1 Type des toitures

Les types, pentes et orientations de toiture des constructions sont définis en partie graphique.

La toiture du carport située sur le lot 3 correspond à une toiture plate qui ne peut être aménagée en terrasse.

10.2 Toitures en contiguïté

Les toitures contiguës des habitations implantées sur les lots 1 et 2 ne pourront présenter un décalage vertical de plus de 1m.

10.3 Saillie des toitures

Les corniches des toitures ne pourront présenter une saillie supérieure à 0,30m. Les rives de toitures ne pourront quant à elles pas dépasser une saillie supérieure à 0,20m.

10.4 Ouvertures en toiture

Seules sont admises les ouvertures dans le plan de la toiture (fenêtre de toit).

10.5 Terrasse en toiture

L'aménagement d'une terrasse de toit d'une superficie maximale de 25 m² est autorisée pour le lot 2 uniquement.

art. 11 Infrastructures techniques

11.1 Gestion des eaux pluviales et usées

La localisation précise des installations de collecte et de raccordement des eaux pluviales et usées peut différer légèrement des indications figurant en partie graphique. Ces installations sont cependant à réaliser conformément au principe d'assainissement autorisé par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

11.2 Cuvelage

Pour les parties enterrées, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage est obligatoire dès lors que les eaux de drainage ne peuvent être raccordées aux eaux pluviales.

11.3 Antennes de télévision et récepteurs paraboliques

L'implantation, la couleur et le dimensionnement des antennes individuelles, y compris les antennes paraboliques, doivent rester discrets (sont notamment recommandées les teintes mates apparentées aux teintes de la façade ou de la toiture sur laquelle elles sont montées). L'installation en façade sur rue n'est admise que s'il est prouvé qu'elle seule peut assurer une bonne réception des programmes.

L'installation d'un seul système d'antennes est autorisée par construction.

11.4 Capteurs solaires

Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés en toiture. Ils doivent épouser la pente de toiture et être disposés par surfaces ininterrompues et formes régulières, sauf si ces dispositions se révèlent techniquement impossibles.

11.5 Récupération des eaux de pluie

Sans préjudice d'autres dispositions légales, d'avis contraires et d'autorisations spéciales le cas échéant nécessaires, les eaux de toiture peuvent être récupérées et utilisées pour les installations sanitaires ou pour les besoins des activités menées sur le site. Dans ce cas, un système adapté de trop-plein doit être installé afin de diriger les eaux éventuellement excédentaires vers les rétentions d'eaux pluviales.

art. 12 Matériaux et teintes

En parement comme en toiture, l'usage de matériaux brillants ou réfléchissants ainsi que les couleurs criardes sont interdits. Ceci compte également pour les superstructures et infrastructures techniques et en particulier pour les capteurs solaires et récepteurs photovoltaïques.

12.1 Façades

Les constructions doivent constituer un ensemble homogène. Par groupe de constructions, une harmonie des matériaux et des couleurs est à respecter.

Pour les châssis de portes et de fenêtres, ainsi que pour les volets, sont admis le bois, le pvc et l'aluminium.

Des éléments en façade utilisant des matériaux autres qu'un enduit sont admis à condition de rester secondaires.

Concernant les matériaux naturels (pierre, bois, ...), il est recommandé d'utiliser des matériaux d'origine régionale et/ou certifiée.

12.2 Murs et murets

Les murs et murets sont de préférence réalisés avec des matériaux d'origine locale et en maçonnerie sèche.

art. 13 Aménagement des espaces extérieurs

N'y sont tolérés que les aménagements ou occupations réglementés ci-après.

Sont à privilégier, pour tous les aménagements envisagés (jardins, chemins et accès, accès carrossables et emplacements de stationnement, terrasses, etc.), les surfaces engazonnées ou plantées, les structures alvéolaires engazonnées ou l'usage de revêtements perméables¹² du type gravier, concassés ou écopavés.

La réglementation en vigueur reste d'application.

13.1 Espaces verts privés

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

Dans les espaces verts privés sont admis des surfaces stabilisées destinées à l'aménagement de chemins d'accès piétons et cyclables, des terrasses, ainsi que des murs de soutènement, clôtures, pièces d'eau et terrassements. Des ajustements quant aux implantations des murs de soutènement par rapport à celles définies en partie graphique sont admis.

Les espaces verts privés situés à l'avant des constructions sises sur les lots 2 et 3 (recul frontal) peuvent être utilisés ponctuellement en tant que stationnement à raison de 1 stationnement maximum par lot, sous réserve de rester perméables et d'être enherbés. Partout ailleurs, dans les espaces verts privés, le stationnement de véhicules motorisés est pros crit.

Y sont en outre permis la réalisation d'abris de jardin et/ou serres de jardinage, d'une surface cumulée limitée par lot à 15m². L'emprise au sol maximale telle que définie ci-avant, n'est pas représentée en partie graphique. La hauteur hors tout des abris de jardins et/ou serres de jardinage est limitée à 2m50.

13.2 Terrasses

Des terrasses peuvent être aménagées dans l'espace vert privé sous réserve que leur emprise n'excède pas 3m de profondeur mesurée depuis le nu des façades des constructions principales. Par dérogation à ce qui précède et uniquement pour le lot 2, il est possible de réaliser une terrasse dont la profondeur maximale ne pourra dépasser 4,65m. Celle-ci devra néanmoins être aménagée à l'arrière de la construction.

¹² La perméabilité d'un revêtement doit être garantie non seulement au niveau de la couche de surface mais aussi de la couche de fondation ou de stabilisation.

13.3 Espaces pouvant être scellés

Les espaces pouvant être scellés correspondent principalement aux emplacements de stationnement et accès carrossables. Ils sont autorisés dans la limite des emprises et des valeurs admissibles définies à cet usage en partie graphique.

Les espaces pouvant être scellés comprennent également les aménagements admis dans les espaces verts privés.

13.4 Clôtures

Les domaines publics et privés pourront être distingués par des clôtures du type haies ou grillages, d'une hauteur limitée à 1,0m.

Les limites de propriété latérales et postérieures pourront quant à elles être bornées par des grillages ou des haies d'une hauteur maximale de 2,0m.

Des écrans brise-vue de 2,0m de hauteur sont toutefois admis en limite latérale de propriété des lots 1 et 2 sur une longueur maximale de 3,0m à partir de la façade postérieure.

Les socles, murets et murs de clôture sont interdits (murs de soutènements non considérés).

Les clôtures sous forme de haies sont privilégiées. Elles sont à constituer d'une ou plusieurs essences indigènes, à planter sur le domaine privé et ne peuvent déborder sur le domaine public.

En cas de clôture rigide et à la différence d'une clôture de type "ganivelle", celle-ci devra être doublée d'une haie.

13.5 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé). Est admise une tolérance de 0,8m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

L'aménagement de la jonction entre niveaux différents sera réalisé comme suit :

- mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1m50
- dédoublement du mur de soutènement dont la hauteur maximale cumulée ne pourra dépasser 1m50
- talus avec pente maximale de 2/3
- soutènement maximum de 1m50 plus un talus (max2/3)
- deux talus successifs (max 2/3) séparés par une zone de replat

Exception:

Le mur de soutènement situé au centre du lot 2 pourra présenter une hauteur maximale de 3m. Celle-ci diminuera à mesure que la différence de niveau s'estompe.

L'emplacement et la configuration du mur de soutènement pourra légèrement différer de ce qui est indiqué en partie graphique réglementaire.

13.6 Matériaux

L'utilisation d'une teinte similaire est requise pour les matériaux de l'espace rue et ceux des surfaces scellées sur terrain privé.

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

art. 14 Cessions

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public : voirie, stationnements, espaces verts et cheminement piéton. La surface cédée s'élève à +/- 0,88 ares, soit environ 6,7% de la surface urbanisable brute (valeurs à approuver par l'Administration de la Topographie et du Cadastre).

art. 15 Aménagements

15.1 Voirie

La voirie " an der fënnefter Gaarw" est à prolonger et la fin de celle-ci sera à aménager sous la forme de deux stationnements écologiques s'il n'existe aucun risque de pollution des sols ou de contamination des eaux souterraines.

15.2 Espaces verts publics

Les espaces verts publics identifiés en partie graphique par le signe « EVP » sont majoritairement réservés à la plantation et à l'engazonnement. Y sont en outre admises l'installation d'infrastructures d'assainissement ainsi que les divers réseaux d'approvisionnement et armoires techniques, conduites et canalisations.

15.3 Déblais, remblais et murs de soutènement

Les déblais et remblais sont autorisés dans les limites fixées en partie graphique (courbes de niveaux du terrain remodelé). Est admise une tolérance de 0,8m par rapport aux niveaux définis, soit positive, soit négative.

La hauteur des murs de soutènement y est limitée à 1m.

15.4 Matériaux

L'utilisation d'une teinte similaire est requise pour les matériaux de l'espace rue et ceux des surfaces scellées sur terrain privé.

4. PLANTATIONS

La plantation d'arbres à haute tige, de massifs arborés ou arbustifs et de haies sont obligatoires là où le prévoit la partie graphique. Le positionnement des plantations projetées est mentionné à titre indicatif ; leur nombre est cependant considéré comme minimal.

Pour toutes les plantations, les essences indigènes sont à privilégier. Les espèces préconisées sont reprises ci-après :

<i>Acer campestre</i>	<i>érable champêtre</i>	<i>Feld-Ahorn</i>
<i>Acer platanoides</i>	<i>érable plane</i>	<i>Spitz-Ahorn</i>
<i>Acer pseudoplatanus</i>	<i>érable sycomore</i>	<i>Berg-Ahorn</i>
<i>Aesculus hippocastanum</i>	<i>marronnier</i>	<i>Roßkastanie</i>
<i>Carpinus betulus</i>	<i>charme</i>	<i>Hainbuche</i>
<i>Juglans regia</i>	<i>noyer</i>	<i>Walnuß</i>
<i>Prunus avium</i>	<i>cerisier des oiseaux(merisier)</i>	<i>Vogel-Kirsche</i>
<i>Quercus robur</i>	<i>chêne pédonculé</i>	<i>Stiel-Eiche</i>
<i>Sorbus aria</i>	<i>sorbier</i>	<i>Mehlbeere</i>
<i>Sorbus aucuparia</i>	<i>sorbier des oiseleurs</i>	<i>Vogelbeere</i>
<i>Prunus, Pyrus, Malus</i>	<i>prunier, poirier, pommier</i>	<i>Obsthochstämme</i>

PARTIE GRAPHIQUE

La partie graphique, soit le plan E163537-01 « Plan et coupes réglementaires » respecte et précise les règles d'urbanisme en vigueur.

[cf. plan E163537-01 « Plan et coupes réglementaires » ci-après