



Notre réf.: 18300/20C

Dossier suivi par : Sandra LUISI  
Tél. 247-84682  
E-mail sandra.luisi@mi.etat.lu

Commune de Steinsel  
Monsieur le Bourgmestre  
9, rue Paul Eyschen  
L-7317 Steinsel

Luxembourg, le 21 novembre 2018

Monsieur le Bourgmestre,

Par la présente, j'ai l'honneur de vous informer que j'approuve la délibération du conseil communal du 23 juillet 2018 portant adoption du projet d'aménagement particulier concernant des fonds sis à Steinsel, commune de Steinsel, au lieu-dit « an der fënnefter Gaarw », présenté par le collège des bourgmestre et échevins pour le compte de Monsieur Gianfranco Mirizzi.

Cette décision est basée sur l'article 30 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La présente décision sort ses effets sans préjudice des charges qui grèvent ou pourront grever les fonds en question en vertu d'autres dispositions légales ou réglementaires.

En exécution de l'article 13 de la loi modifiée du 21 juin 1999 portant règlement de procédure devant les juridictions administratives, un recours en annulation devant les juridictions de l'ordre administratif peut être introduit contre la présente dans les trois mois qui suivent la notification de la décision aux parties intéressées ou le jour où ces derniers ont pu en prendre connaissance.

Je me permets de vous rappeler qu'il y a lieu d'exécuter les dispositions de l'article 82 de la loi communale modifiée du 13 décembre 1988 afin de mener à bon terme la présente procédure.

Veuillez agréer, Monsieur le Bourgmestre, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



**Extrait du Registre aux Délibérations  
du Conseil Communal  
de la Commune de Steinsel**

---

**Séance publique du 23 juillet 2018**

Date de l'annonce publique: 17 juillet 2018

Date de convocation des conseillers: 17 juillet 2018

---

**Présents** Klein, Rossy, Marchetti, Rausch, Oberweis, Schintgen, Engel-Lenertz,  
Feltgen, Lanners, Degrott

Mme Steinmetz Lynn, secrétaire communale

**Excusé(e)(s)** M. Wies

---

**Point de l'ordre du jour: 05 // Adoption du projet d'aménagement  
particulier « nouveau quartier » - « AN  
DER FËNNEFTER GAARW (propr. Mirizzi)  
» à Steinsel**

---

Le Conseil communal,

Vu le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » « AN DER FËNNEFTER GAARW », comprenant le rapport justificatif, la partie écrite et la partie graphique, présenté par le bureau d'urbanisme PACT de Grevenmacher pour le compte de M. Gianfranco Mirizzi de Steinsel et portant sur des fonds sis à Steinsel, au lieu-dit « In der fünften Garbe », inscrits au cadastre de la Commune de Steinsel, section B de Steinsel, sous les numéros 45/2157 et 46/3165 avec une superficie totale de 24 ares et 86 ca et prévoyant l'aménagement de 5 lots destinés à recevoir 5 maisons à caractère unifamilial jumelées et groupées en bande,

Vu le plan directeur développé par le bureau d'urbanisme Zeyen & Baumann dans le cadre de l'étude préparatoire du nouveau projet de PAG pour la commune de Steinsel ;

Considérant que le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » propose certaines modifications ponctuelles des dispositions du plan d'aménagement général en vigueur, conformément aux dispositions de l'article « 108bis. (1) – alinéa 2 » de la loi du 03 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,

Considérant qu'à part les dérogations ponctuelles modifications ponctuelles proposées, le projet d'aménagement particulier est conforme au plan d'aménagement général en vigueur et s'intègre dans le plan directeur développé par le bureau d'urbanisme Zeyen & Baumann dans le cadre de l'étude préparatoire du nouveau projet de PAG pour la commune de Steinsel ;

Vu l'avis au public en matière d'aménagement communal et de développement urbain relatif au projet de PAP susmentionné, affiché du 07 mai 2018 au 07 juin 2018 en la Commune de Steinsel et publié dans 4 journaux en date du 09 mai 2018,

Considérant que personne n'a réclamé contre le projet pendant le délai prévu par la loi,

Vu l'avis de la Cellule d'Evaluation du 30 mai 2018, réf. 18300/20C,

Considérant que la partie graphique et la partie écrite du projet d'aménagement particulier a été adaptée en fonction de l'observation et de certaines recommandations de la Cellule d'Evaluation,

Quant aux recommandations suivantes de la Cellule d'évaluation qui n'ont pas été retenues :

- **Implantation des constructions** → *le recul postérieur minimal est fixé à 10 mètres, → l'avancement des constructions vers la voie de desserte de 2 à 3 mètres, n'est pas retenue étant donné que le concept urbanistique élaboré se base sur des garages construits dans le volume de construction avec accès à ces garages faisant fonction de place de stationnement,*
- **Aménagement de 3 maisons en bande** → *la construction de 3 maisons unifamiliales en bande se base sur le principe de densification douce des quartiers caractérisés par des constructions unifamiliales tel que prévu par le nouveau projet d'aménagement général de la commune,*
- **Bassin de rétention** → *le bassin de rétention doit rester au point bas afin de garder la possibilité d'y retenir les eaux de pluie de cette phase du PAP ainsi que de l'extension future située en amont,*

Vu que le PAP ne prévoit qu'une cession de 21,52%, donc inférieure à 25% de la surface totale, le conseil communal décide de renoncer à une indemnité compensatoire de la part du lotisseur étant donné qu'il aménage le bassin de rétention des eaux pluviales de sorte à pouvoir reprendre les eaux d'une phase ultérieure du PAP située en amont (suivant indications de l'AGE),

Vu les dispositions du Chapitre 3 – Procédure d'adoption du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » de la loi du 03 mars 2017 dite « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, plus précisément l'article 30 « Procédure » et l'article 108bis. (1) – alinéa 2 »

Vu la loi communale modifiée du 13 décembre 1988,

**décide unanimement**

d'adopter le projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » « AN DER FËNNEFTER GAARW »,

et prie Monsieur le Ministre de l'Intérieur pour approbation.

Le Conseil Communal,  
Pour extrait conforme,  
Steinsel, le 23 juillet 2018

Bourgmestre,



Secrétaire,



# Projet d'aménagement particulier

Commune de Steinsel

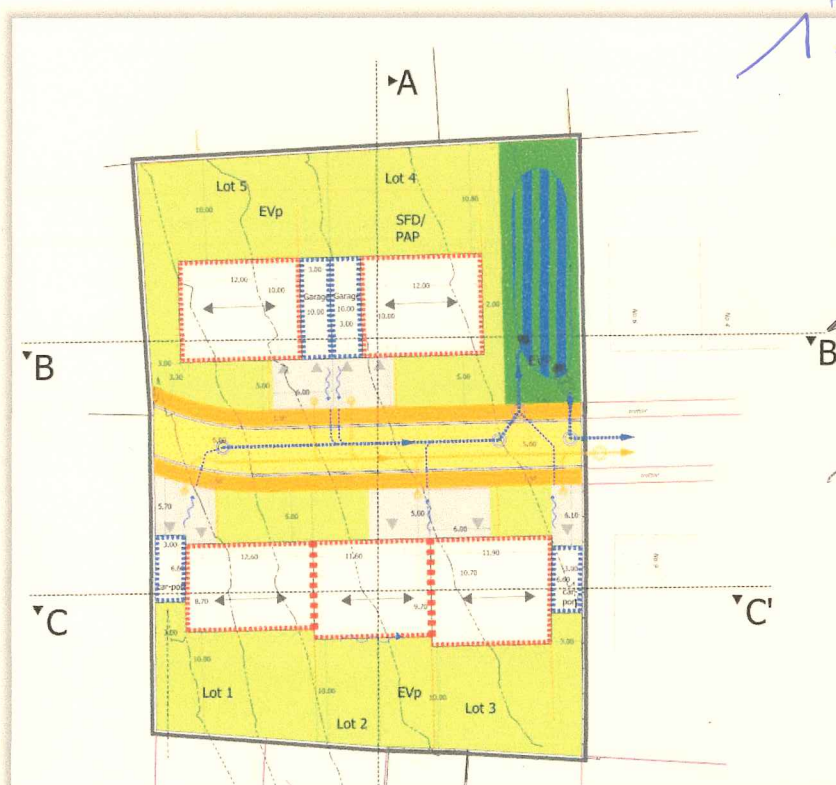
Localité de Steinsel

« an der fënnefter Gaarw »

## PARTIE ECRITE PARTIE GRAPHIQUE

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

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



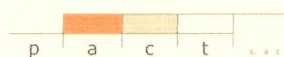
juin 2018

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

Mirizzi

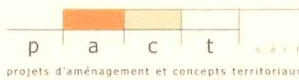


Commune de Steinsel



**Demandeur:**

M. Gianfranco Mirizzi  
Rue des Vergers  
L-7339 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

**Grevenmacher, le 25 juin 2018**

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (régime 2017)*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 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

<b>1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....</b>	<b>4</b>
<b>2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal</b>	<b>4</b>
<b>3. Mode d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Degré détaillé d'utilisation du sol .....</b>	<b>4</b>
4.1. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	4
4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles .....	4
4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol .....	5
4.4. Les hauteurs des constructions à l'acrotère .....	5
4.5. Le nombre d'unités de logement .....	6
4.6. Le type des constructions .....	6
4.7. La forme des toitures .....	6
4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances .....	6
4.9. Les emplacements de stationnement .....	7
<b>5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP .....</b>	<b>7</b>
5.1. Les distances à observer entre les constructions .....	7
5.2. Les typologies et mixité de logements .....	7
5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés .....	7
5.4. Les servitudes.....	7
5.5. Les accès .....	7
5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver .....	7
5.7. Les murs et clôtures.....	7
5.8. La couleur et l'emploi des matériaux .....	8
5.9. Construction jumelées ou en bande .....	8
<b>6. Partie graphique.....</b>	<b>8</b>

Référence: 18300120C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 21/11/2018

Le Ministre de l'Intérieur



Dan Kersch

## 1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

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 qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

## 2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

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 24,86 ares.

Le tableau suivant montre la répartition des lots projetés.

Lots du PAP	Surface
1	3,84 ares
2	2,94 ares
3	3,88 ares
4	4,35 ares
5	4,49 ares
Voirie*	2,13 ares
Trottoir*	1,28 ares
Bassin de retention*	1,94 ares
<b>Total</b>	<b>24,86 ares</b>

\*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 5,35 ares, ce qui correspond à environ 21,5 % de la surface totale du projet.

## 3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol est défini par des maisons à caractère unifamilial isolées ou groupées en bande, ainsi qu'aux aménagements servant aux besoins propres de celles-ci.

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 1-3.

## 4. Degré détaillé d'utilisation du sol

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

La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP sont représentés dans les tableaux sur la partie graphique du PAP.

### 4.2. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

La partie graphique du PAP définit les *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé*, ainsi que les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*.

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).

Pour les constructions principales, le recul latéral minimal est de 3 mètres et le recul arrière minimal est de 10 mètres.

Les vérandas sont autorisées en principe au rez-de-chaussée et au sous-sol, du côté arrière et sans dépasser une profondeur totale des constructions de 16 m.

#### GARAGES

Des garages sont admissibles

- à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* des lots 4 et 5
- à l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé* de tous les lots

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

#### CAR-PORTS

A l'intérieur des *limites de surfaces constructibles pour dépendances* des lots 1 et 3 des car-ports sont admissibles.

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 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 m<sup>2</sup> (neuf mètres-carrés), et que sa hauteur totale ne dépasse pas 2,50m (deux mètres cinquante centimètres)

### 4.3. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

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.

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.

### 4.4. Les hauteurs des constructions à l'acrotère

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.

#### **4.5. Le nombre d'unités de logement**

Sur chaque lot est admise au maximum 1 (une) unité de logement avec logement intégré, 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 m<sup>2</sup>.

#### **4.6. Le type des constructions**

Le type des constructions sont définis sur la partie graphique du PAP.

#### **4.7. La forme des toitures**

##### **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.

#### **4.8. Le modelage du terrain avec indication des tolérances**

Le terrain naturel est à conserver dans son état naturel, dans la mesure du possible. Tous travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site.

Les constructions seront conçues de manière à respecter le niveau naturel du terrain. Ainsi sont proscrits tous travaux de remblais nécessités par des travaux de déblais insuffisants au niveau des caves ayant pour conséquence de positionner la construction sur une butte.

Un remblai jusqu'à max. 1,00 m au-dessus du terrain naturel en respectant une pente de 1:3 par rapport à la limite de la parcelle et un déblai de terre jusqu'à max. 1,00 m en dessous du terrain naturel, est autorisé.

Les terrains voisins doivent toujours être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux. Dans tous les cas une solution harmonieuse entre voisins devra être trouvée.

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

Le terrain projeté est indiqué sur la partie graphique du PAP. Des tolérances maximales de +/- 1 mètres sont admissibles.

#### **4.9. Les emplacements de stationnement**

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

### **5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP**

#### **5.1. Les distances à observer entre les constructions**

Les distances à observer entre les constructions sont définies sur la partie graphique du PAP.

#### **5.2. Les typologies et mixité de logements**

Voir l'article 3.

#### **5.3. L'aménagement des espaces extérieurs privés**

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.

#### **5.4. Les servitudes**

Néant

#### **5.5. Les accès**

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.

#### **5.6. Les constructions et les éléments naturels à conserver**

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

#### **5.7. Les murs et clôtures**

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.

### **5.8. La couleur et l'emploi des matériaux**

Les toitures seront recouvertes soit d'ardoises grises ou d'un matériel de couleur gris foncé ou brun foncé qui 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.

### **5.9. 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.

## **6. Partie graphique**