

## A.2 Partie écrite

### Table des matières

Référence: 18321/20C  
 Le présent document appartient à ma décision  
 d'approbation du: 26/11/2018  
 Le Ministre de l'Intérieur  
  
 Dan Kersch

<b>1. GENERALITES</b>	7
<b>2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	8
2.1. Délimitation du lot et contenance des lots ou parcelles	8
2.2. Mode d'utilisation du sol	8
2.3. Mixité	8
2.4. Degré d'utilisation du sol	8
2.5. Prescriptions dimensionnelles	9
2.5.1. Emplacements de stationnement	9
2.5.2. Reculs des constructions	9
2.5.3. Nombre de niveaux	9
2.5.4. Hauteur des constructions	10
2.5.5. Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol	10
2.5.6. Formes, pentes et orientations des toitures	11
2.5.7. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement aux garages et aux voies de circulation	11
2.5.8. Servitudes	
2.5.9. Surfaces destinées à recevoir des plantations	11
2.5.10. Dimensions des aménagements extérieurs remblais ou déblais de terre, clôtures, murs	12
2.5.11. Constructions et éléments naturels à conserver	12
2.6. Compensation pour construction en zone inondable	13
<b>3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC</b>	14
3.1. Fonds à céder à la commune	14
3.2. Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet	14
3.2.1. Aménagement des voies, des places et des emplacements de stationnement	14
3.2.2. Aménagement des espaces verts	14
3.2.3. Plantations	14
3.2.4. Remblais et déblais	14
3.2.5. Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris les bassins de rétention	14
3.2.6. Réseaux d'approvisionnement	15
<b>4. DISPOSITIONS SPÉCIALES</b>	15

**Vu et approuvé**

Stainzel, le 23/10/21/18

Le Conseil Communal,

## 1. Généralités

La présente partie écrite est conforme et compatible aux dispositions de la loi du 8 mars 2017 portant modification de la loi du 28 juillet 2011, mouture de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Le plan d'aménagement de la commune de Steinsel a fait l'objet d'une demande de **modification ponctuelle** <sup>1</sup> suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain et en se basant sur le règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011.

Il a été approuvé le 23/09/2016 par le conseil communal de la Commune de Steinsel sur base de l'avis de la Commission d'Aménagement du 27 avril 2016 et de l'avis du Ministère de l'Environnement du 06/06/2016, et introduit au Ministère à ce jour.

Le présent PAP in der Schaer est établi sur base de la modification ponctuelle du PAG de la commune de Steinsel.

Pour tout ce qui n'est pas expressément défini par le PAP In der Schaer, (parties graphique et écrite), la partie écrite du PAG de la Commune de Steinsel sera d'application.

---

<sup>1</sup> Cf. *Modifications ponctuelles du Plan d'Aménagement Général* concernant un reclassement « In der Schaer » à Heisdorf du 04 décembre 2015, approuvé le 23/09/2016 par le conseil communal.

## **2. Aménagement du domaine privé**

### **2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles**

La délimitation et la contenance des lots projetés sont reprises dans la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

### **2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations**

Les lots 1 à 29 sont situés dans la zone d'habitation 2 (HAB-2) superposée d'une zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

*Les zones d'habitation 2 (HAB-2) englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux maisons plurifamiliales isolées, jumelées ou groupées en bande. La part de logements aménagés dans les maisons unifamiliales doit être de 35 % au minimum du nombre total de logements.*

*Y sont également admis activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, ainsi que des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.*

Les lots 1 à 29 peuvent être réservés avec un pourcentage minimal de 80% à dédier aux logements. Les 20% restants peuvent être dédiés à une affectation compatible avec le secteur.

### **2.3 Mixité**

Le projet prévoit dans son ensemble une mixité à la fois pour l'habitat en distinguant entre des bâtiments isolés, des bâtiments jumelés, des bâtiments en bande et des résidences ; et avec une proportion maximale de 65 % de logements de type collectif, et de 35% pour des logements de type unifamilial.

La fonction résidentielle représente un minimum de 80% des surfaces construites brutes.

### **2.4 Degré d'utilisation du sol**

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, des surfaces construites brutes et des surfaces du scellement du sol (ou surfaces scellées) admissibles. Leurs valeurs minimales et/ou maximales attribuées, applicables par lot, sont définies en partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23) dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour cette zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

COS= 0,35 maximum

CUS= 0,85 maximum

CSS= 0,60 maximum

DL= 36 logements/ha max.

Les coefficients COS, CUS et CSS sont fixés pour chaque lot, et respectent les coefficients définis pour la zone déterminée par la modification ponctuelle du PAG.

	<b>COS max</b>	<b>CUS max</b>	<b>CSS max</b>	<b>DL max</b>
<b>Total lots 1 à 29</b>	0,34	0,65	0,60	35,6
<b>PAG modifié</b>	<b>0,35</b>	<b>0,85</b>	<b>0,60</b>	<b>36</b>

Les surfaces extérieures privées concernent dans ce PAP exclusivement des jardins privés et collectifs. Les surfaces extérieures privées telles que les terrasses privées des maisons unifamiliales (lots 1 à 28) peuvent être scellées au maximum de 80% de la surface extérieure disponible (représentée en partie graphique, plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23). Il est donc recommandé de sceller le moins possible pour favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie.

## 2.5 Prescriptions dimensionnelles

### 2.5.1 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

#### 2.5.1.1 Emplacements de stationnement pour véhicules

La partie écrite du PAG de la commune de Steinsel, détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules suivant les affectations prévues, à savoir :

- au moins un emplacement par logement.

Pour les résidences, les emplacements de stationnement sont prévus en sous-sol, pour les maisons unifamiliales, ils sont prévus au rez-de-chaussée ou sous-sol.

### 2.5.2 Reculs des constructions

Les constructions sont implantées conformément à la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

Les constructions hors-sol devront s'implanter en respectant un recul postérieur de 10,00 m minimum.

### 2.5.3 Nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux est fixé dans la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

#### 2.5.3.1 Etage en retrait

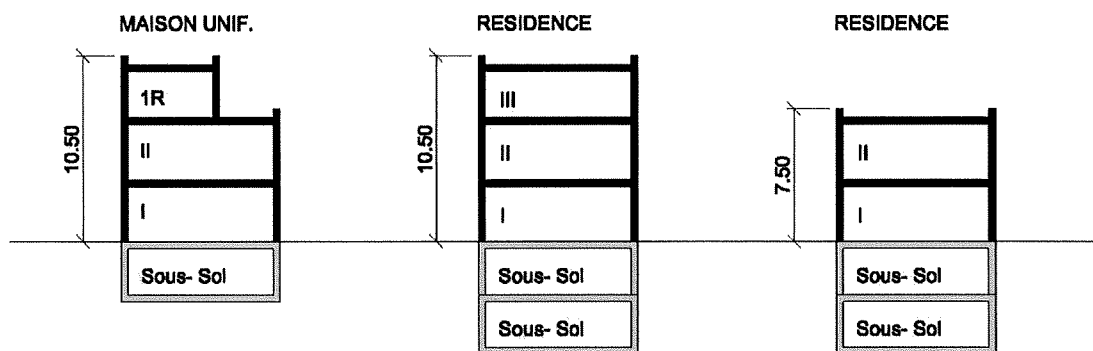
La surface brute maximale de l'étage en retrait ne peut être supérieure à 80% de celle du niveau plein situé en dessous. L'étage en retrait n'est assujéti à aucune contrainte d'alignement.

### 2.5.4 Hauteurs des constructions

La hauteur maximale admissible des constructions est mesurée à partir de l'axe de la voie desservante. La hauteur à l'acrotère est définie comme différence entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère, mesurée à l'axe de la construction.

Les toitures plates peuvent être aménagées en tant que toiture verte végétalisée (accessibles ou non), et uniquement dans ce cas, la hauteur acrotère peut être augmentée de 0,50 m au maximum.

En général, la hauteur maximale admissible des constructions à 2 niveaux + retrait, respectivement 3 niveaux est de 10,50 mètres. Les blocs A et B du lot 29 par contre, comportent seulement deux niveaux pleins, la hauteur maximale à l'acrotère est fixée à 7,50 mètres.



#### 2.5.4.1 Hauteur du socle

La cote de niveau du premier niveau plein doit dépasser le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante et ne peut pas dépasser 1.5 m au dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

### 2.5.5 Type et disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions sont implantées conformément à la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

#### 2.5.5.1 Aménagement des dépendances notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Des carports sont autorisés dans les reculs antérieurs ou latéraux, sur tous les lots affectés aux maisons de type unifamilial (lots 1 à 28).

Les abris de jardin sont situés conformément à la partie graphique du PAP.

#### 2.5.5.2 Aménagement des constructions souterraines

Plusieurs constructions principales peuvent être desservies par une construction souterraine unique et communicante. Ceci vaut pour les blocs A, B, C et D du lot 29.

Les caves sont cuvelées afin d'être parfaitement étanches puisqu'elles sont situées en zone inondable. Tout aménagement des espaces en sous-sol destinés au séjour prolongé de personnes y est pros crit.

### 2.5.5.3 Les balcons

Les balcons sont uniquement admis lorsqu'ils prolongent une loggia. Les balcons peuvent ainsi dépasser l'aplomb de la façade de maximum 1.50m.

Le présent PAP ne fixe pas de maxima de surfaces de balcons. Leur profondeur pourra dépasser de 1.50 m les limites maxima de construction. Lorsque deux balcons sont contigus et qu'ils desservent deux logements distincts, ils sont obligatoirement séparés par une paroi adaptée protégeant la vue.

### 2.5.6 Formes pentes et orientation des toitures

Toutes les toitures seront du type « toiture plate » avec ou sans végétation, suivant le choix du propriétaire.

Dans le cas d'un choix de toiture végétale, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50%.

### 2.5.7 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

La localisation de l'accès à la construction est indiquée dans la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

### 2.5.8 Servitudes

Sur l'espace privé du lot 29 destiné aux résidences, doit être concédé une servitude de passage afin de permettre :

- un usage piétonnier ouvert au public permettant de relier les rues projetées du nouveau projet au quartier avoisinant,
- un usage motorisé permettant un accès réservé aux services de secours et d'entretien de la Commune
- un usage motorisé permettant un accès réservé aux services de livraison ou de déménagement.

L'accès motorisé y sera contrôlé moyennant un balisage. L'aménagement et l'entretien de cet espace privé sont à la charge des propriétaires des fonds sur lesquels ils se trouvent.

### 2.5.9 Surfaces destinées à recevoir des plantations

L'article 2 'Description des aménagements écologiques prévus sur le site de l'étude intitulée 'Inventaire des biotopes – dossier de compensation' réalisé par le bureau d'études Micha Bunusevac fait partie intégrante de la présente partie écrite.

#### 2.5.9.1 Plantations

Ce volet est précisé dans 'l'Inventaire des biotopes – dossier de compensation' réalisé par le bureau d'études Micha Bunusevac. Cette étude détermine les plantations à réaliser à la charge du promoteur. En dehors de cette étude, chaque propriétaire est libre concernant les plantations de son terrain, tout en respectant les prescriptions du code civil.

#### 2.5.9.2 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont aménagés conformément à la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23). Ce volet est précisé dans 'l'Inventaire des biotopes – dossier de compensation' réalisé par le bureau d'études Micha Bunusevac. En dehors de cette étude, chaque propriétaire est libre concernant les plantations sur son terrain tout en respectant les prescriptions du code civil.

### 2.5.10 Dimensions des aménagements extérieurs remblais ou déblais de terre, clôtures et murs

#### 2.5.10.1 Remblais et déblais de terre

Le remblai et le déblai seront limités conformément aux niveaux du terrain projeté indiqués dans la partie graphique du PAP (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23) et sont à appliquer avec une tolérance de l'ordre de 150 cm. Des nivellements plus importants sont autorisés au niveau de l'accès au parking souterrain et aux immeubles.

#### 2.5.10.2 Murs, haies, clôtures<sup>2</sup>

En dérogation à l'article 46 du règlement des bâtisses de la Commune de Steinsel, les hauteurs des murets ou murs de soutènement délimitant les parcelles à construire aux terrains adjacents existants ont été modifiés compte tenu de l'adaptation du terrain à la zone inondable.

Les haies végétales se présenteront sous la forme d'une haie feuillue indigène, mitoyenne ou non, ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,50 mètre. La plantation d'une haie constitue là une servitude écologique. Cette haie peut être complétée par une clôture métallique en bois, mitoyenne ou non, et ne dépassant pas la hauteur de 1,20 m. Les hauteurs ci-devant décrites sont mesurées par rapport au terrain adjacent.

a) De plus, les limites entre le domaine public et privé pourront être clôturées supplémentaires par des socles ou des murets d'une hauteur égale ou inférieure à 80 cm.

b) Sur la ligne séparatrice entre deux terrasses, une structure légère, mitoyenne ou non, pourra être admise jusqu'à une hauteur maximale de 2,00 m. La longueur de cette structure ne pourra excéder 4,00 m.

c) **En limite de PAP**, la hauteur des murs de soutènement **ne devra pas excéder 1,00 m** à partir du terrain naturel avant travaux de terrassement. Ces murs devront être dimensionnés selon les besoins statiques.

Matériaux, hauteur, valeur esthétique seront à préciser ou non par l'architecte.

Les murs peuvent être réalisés en béton coulé sur place ou en éléments préfabriqués en L.

La hauteur et la longueur des murs de soutènement sont à planifier de manière à limiter au strict minimum les mouvements de terrain et les dénivellations par rapport au domaine public.

---

<sup>2</sup> Voir en annexes, coupes de principe en limite de propriété



### **2.5.11 Constructions et éléments naturels à conserver, constructions à démolir**

Les constructions et éléments naturels à conserver sont représentés dans la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23) et ne concernent que le promoteur.

## **2.6 Compensation pour construction en zone inondable**

Selon les cartes TIMIS 2013, le PAP se trouve dans la zone inondable HQ100 de l'Alzette actuelle. D'après la carte de la zone inondable de l'Alzette lors de la crue de 1995 (voir extrait ci-joint), l'inondation de la zone de projet se fait de l'aval vers l'amont par débordement de l'Alzette au droit du profil en travers TIMIS n° 1026837 (voir plan de localisation ci-joint). Le niveau de la crue centennale retenue pour la zone de projet est donc celui de ce profil, soit 226,69.

Considérant ce niveau, le volume de rétention HQ100 perdu par construction du PAP est alors d'environ 2000 m<sup>3</sup> (voir plan n° 12/05 – KON-HEI/16a).

La compensation de ce volume est possible sur les parcelles n°897/2378 et 899/2731 dont le maître d'ouvrage est propriétaire (voir extrait du plan cadastral ci-joint). Sur ces parcelles, le niveau d'eau varie entre 225,44 à l'aval et 225,82 à l'amont pour HQ10, entre 226,09 et 226,26 pour HQ100. Le volume de compensation possible est d'environ 2040 m<sup>3</sup> (voir plan n° 12/05 – KON-HEI/16a).

Les 2 parcelles utilisées pour la compensation se situent dans l'emprise du futur projet de renaturation de l'Alzette. Ainsi, les travaux effectués compteront en partie pour les travaux de renaturation.



### **3 Aménagement du domaine public**

#### **3.1 Fonds à céder à la commune**

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet ainsi que les fonds destinés à être cédés à la Commune sont repris dans la partie graphique (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

#### **3.2 Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet**

##### **3.2.1 Aménagement des voies, des places et des emplacements de stationnement**

L'aménagement des voies, des places et emplacements de stationnement est repris dans la partie graphique du PAP (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23) et est précisé dans 'l'Inventaire des biotopes – dossier de compensation' réalisé par le bureau d'études Micha Bunusevac. La voie principale desservant le lotissement est raccordée au CR 124 du côté Sud.

##### **3.2.2 Aménagement des espaces verts**

L'aménagement des espaces verts est repris dans la partie graphique du PAP (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23) et est précisé dans 'l'Inventaire des biotopes – dossier de compensation' réalisé par le bureau d'études Micha Bunusevac.

##### **3.2.3 Plantations**

Le volet 'Plantations' est précisé dans 'l'Inventaire des biotopes – dossier de compensation' réalisé par le bureau d'études Micha Bunusevac.

##### **3.2.4 Remblais et déblais**

Les remblais et déblais doivent respecter le terrain remodelé tel qu'indiqué dans la partie graphique du PAP (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

##### **3.2.5 Evacuation des eaux pluviales et des eaux usées y compris le bassin de rétention**

La collecte et le transport des eaux pluviales se feront de manière gravitaire vers un unique bassin de rétention à ciel ouvert d'environ 370 m3 de volume utile (voir plans n° 12/05 – KON-HEI/04e).

Sur le domaine public, les eaux de pluie des chaussées et espaces verts seront collectées par des rigoles pavées à ciel ouvert, puis acheminées vers le bassin de rétention au moyen de canalisations enterrées situées sous la voirie.

Sur le domaine privé, les eaux de pluie de chaque lot seront transportées indépendamment par des rigoles pavées à ciel ouvert jusqu'à la limite privée, à partir de laquelle les eaux pluviales seront branchées aux canalisations publiques sous voirie moyennant regard de visite ou élément de piquage. Les toitures étant plates, les eaux des habitations seront collectées par des gouttières situées systématiquement du côté des canalisations sous voirie, afin d'éviter des servitudes de passage de type assainissement.

Pour les maisons en bande, les eaux de pluie tombant à l'arrière des habitations (terrasse + espaces verts + abris de jardin) ne seront pas collectées par le réseau eaux pluviales mais directement infiltrées.

Seuls les lots 08 à 15 font exceptions aux règles précitées car situés à proximité du bassin de rétention. Les eaux de pluie y seront donc directement raccordées au moyen de rigoles pavées et fossés à ciel ouvert.

Le débit d'étranglement du bassin de rétention sera à raccorder moyennant une conduite de transport à la canalisation pour eaux claires existante située dans la Rue de la Vallée.

Les eaux usées seront recueillies de manière gravitaire par un réseau des eaux usées spécifique à construire qui rejoindra le réseau local des eaux mixtes situé dans la Rue de la Vallée.

- Adaptation du système d'assainissement de la rue de la Vallée et de la rue de Müllendorf

Actuellement les canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales de la rue de la Vallée sont en mauvais état. De plus, la canalisation d'eaux pluviales présente des capacités limitées sur certains tronçons. Il est donc prévu une adaptation des réseaux d'assainissement de la rue de la Vallée et de la rue de Müllendorf afin de pouvoir accepter les eaux issues du PAP (voir plan n° 12/05 – KON-HEI/17).

Pour les eaux pluviales, il est prévu de remplacer la canalisation existante DN300 par une canalisation de diamètre supérieure DN400 entre les regards 7337CP013 et 7329CA006.

La canalisation d'eaux mixtes existante DN400 sera réutilisée comme conduite d'eaux pluviales pour évacuer les eaux pluviales de la rue de la Vallée vers l'Alzette.

Pour les eaux usées, un branchement de la canalisation d'eaux usées de la rue de la Vallée sur le collecteur principale DN800 de la rue de Müllendorf sera réalisé afin que les eaux usées n'aboutissent plus dans l'Alzette comme c'est le cas actuellement.

Il est prévu de remplacer la canalisation existante DN200 par une canalisation de diamètre supérieure DN250 entre le regard 7329CP014 et le branchement sur le collecteur DN800.

### 3.2.6 Réseaux d'approvisionnement

L'aménagement détaillé des réseaux d'approvisionnement projetés, notamment des réseaux de télé-distribution, de gaz et d'électricité, etc., ainsi que toute construction éventuelle résultant de ces réseaux seront fixés dans le cadre du projet d'exécution. Ces constructions seront accessibles depuis le domaine public. Les réseaux d'approvisionnement si existants sont repris dans la partie graphique du PAP (plan n° HEI\_PAP\_000\_000\_23).

## 4. Dispositions spéciales

- 4.1 Le PAP respecte la 'Mise en œuvre de l'article 29(2) de la loi du 8 mars 2017 portant modification de la loi du 28 juillet 2011, mouture de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain mentionnant que :

*Pour chaque PAP nouveau quartier qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10% de la surface construite brute (SCB) à dédier au logement doit être réservée à la réalisation de logements à coûts modérés.*

Pour ce projet, un minimum de 990 m<sup>2</sup> de la surface construite brute doit être réservé aux logements à coûts modérés.

- 4.2 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions de la partie graphique et de la partie écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la commune de Steinsel. Ces adaptations doivent être dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les services de transport et de secours.