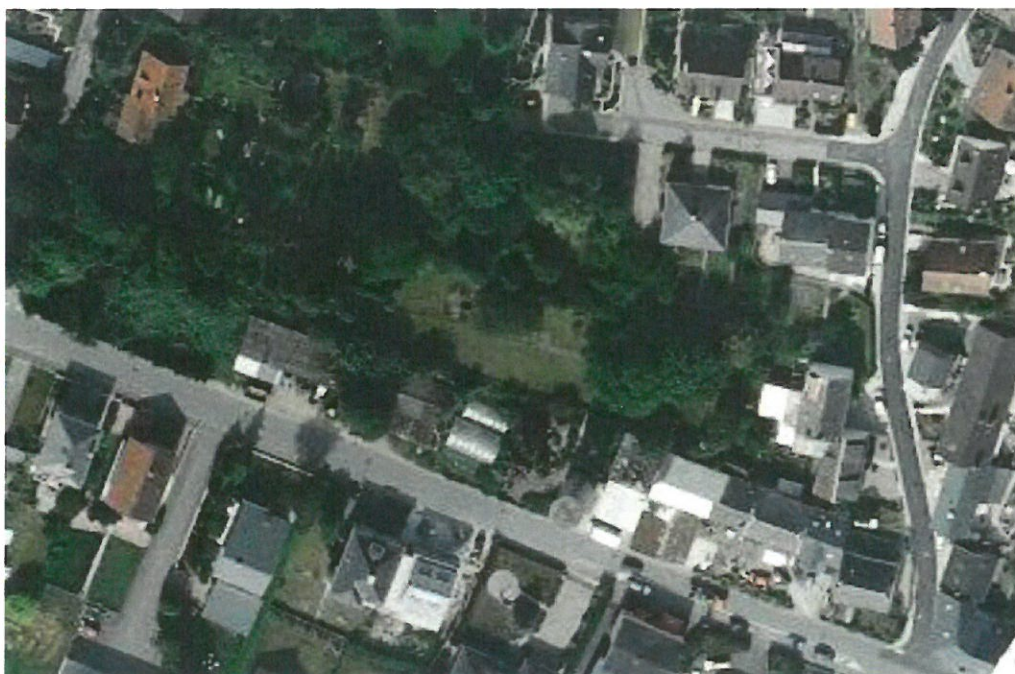


PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP RUE BASSE –STEINSEL

PARTIE ECRITE



Vu et approuvé
Steinsel, le 14/09/2015
Le Conseil Communal,

Référence: 17402/200
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27.11.2015
Le Ministre de l'Intérieur


Dan Kersch

Mentions légales

COMMANDITAIRE :

B A T INVEST
IMMOBILIERE & CONSTRUCTION

20, Allée Louis Ackermann
L-1897, Kockelscheuer
Luxembourg

ELABORATION :



Paul GZELLA bureau d'architecture s.à r.l.

8, Val St. André

L-1128 Luxembourg

© Pour l'ensemble des cartes ayant un fond de plan topographique :
Origine Administration du cadastre et de la Topographie : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (1993-2007) – Copie et reproduction interdites

© Pour l'ensemble des cartes ayant un fond de plan cadastral :
Origine Administration du cadastre et de la Topographie : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2000) – Copie et reproduction interdites

Art. 3. Le contenu du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»

Pour tout ce qui n'est pas défini par la présente partie écrite, le projet d'aménagement particulier reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du plan d'aménagement général et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Steinsel.

1 Généralités

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Steinsel en secteur sauvegardé, en secteur d'habitation moyenne densité 1 et zone d'habitation faible densité.

2 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales projetées

(RGD art. 4 (1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 75.21 ar, répartis de la sorte :

Secteur sauvegardé	27,83 ar
Secteur d'habitation de moyenne densité 1	36,49 ar
Secteur d'habitation de faible densité	10,89 ar

Les délimitations et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie. Les parcelles considérées sont listées dans le tableau récapitulatif au point 6, la délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimés dans le tableau page 7.

Un levé topographique (plan BEST TOPO bureau de géomètres numéro 110124-5/01a du 19.12.2012) ainsi que le mesurage numéro 1310 et le plan du périmètre, géo référencé servent comme fond de plan à la partie graphique du présent PAP, qui exprime également la délimitation des lots projetés. La contenance des lots projetés est indiquée dans le tableau au point 4.

Tableau situation cadastrale

Le présent projet d'aménagement couvre une superficie d'environ 75ar 21 ca. Les parcelles concernées, en tout ou en partie sont enregistrées au cadastre de la commune de Steinsel section B de Steinsel, sous les numéros suivants :

N° cadastral	Superficie	Utilisation dans le cadre du PAP
180/3694	12,56ar	entièrement
180/3693	12,54ar	entièrement
187/3695	15,29ar	entièrement
1038/2671	00,87ar	en partie (Convention de cession de terrain)
1038/2672	14,30ar	entièrement
187/3696	18,81ar	entièrement
187/3594	00,75ar	entièrement
185/3592	00,09ar	entièrement

3 Mode d'utilisation du sol

Deux maisons unifamiliales isolées seront réalisées dans le secteur de faible densité.

Une bande de cinq maisons, deux jumelés ainsi qu'un bâtiment plurifamilial seront réalisés dans le secteur de moyenne densité 1.

Dans le secteur sauvegardé, quatre maisons unifamiliales en bande avec une cour en copropriété seront réalisés. Un bâtiment à utilisation mixte sera implanté dans la même zone avec un nombre maximal de 8 unités de logement.

Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à 29 pour l'ensemble du présent PAP.

4 Degré d'utilisation du sol

Deux unités seront réalisées dans le secteur de faible densité avec une surface construite brute de minimum 120,83m² et maximum 341,32m².

15 unités de logement seront réalisées dans le secteur de moyenne densité 1.

La surface construite brute minimum est de 147m² et maximum 295,87m² pour les maisons unifamiliales des lots 1-5. Le minimum pour les lots 6 et 7 est 314,66m², le maximum est fixé avec 314,66m².

Le lot 8 compte 8 unités maximum avec une surface construite brute de 1386,44m² au maximum.

Maximum 12 unités de logements seront prévues dans le secteur sauvegardé. Ceci avec 4 unités en forme de maisons en bande avec minimum 208m² et maximum 373,8m². Pour le bâtiment plurifamilial entre 6 et 8 unités avec une surface construite brute de minimum 1289,38m² et maximum 1515,08m² est fixé.

4.1. Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol :

4.1.1 Reculs des constructions par rapport aux limites de parcelles et distances à observer entre constructions

Défini dans la partie graphique.

4.1.2 Type et dispositions des constructions hors sol et sous-sol

Défini dans la partie graphique.

Alignement obligatoire

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tiré <Alignement obligatoire constructions principales>.

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

Définie dans la partie graphique.

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante.

Hauteurs libres sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50m) pour les logements.

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes sous les combles inclinés doivent respecter une hauteur minimale sous plafonds d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20m) sur une surface au moins égale à la moitié de leur surface.

Constructions en sous-sol

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous les constructions principales et également jusqu'au trait tiré correspondant aux limites maximales des surfaces constructibles pour dépendances souterraines dans la partie graphique. Tous les locaux en sous-sol ont une hauteur libre de deux mètres et vingt centimètres (min 2,20 m) au moins.

4.1.3 Nombre d'étages pleins

Le nombre de niveaux pleins figure pour chaque aire constructible dans la partie graphique, dans le cas correspondant du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol via un chiffre romain.

Pour chaque nombre indiqué, l'interprétation est la suivante. Le nombre indiqué exprime le maximum de niveaux pleins acceptés. Le nombre minimum de niveaux pleins à bâtir est l'unité inférieure. Le niveau du rez-de-chaussée est considéré comme niveau plein au même titre que les autres.

4.1.4 Hauteurs des constructions à la corniche, à l'acrotère, respectivement au faîte

Le tableau récapitulatif ci-dessous reprend pour chaque indication sur le nombre de niveaux pleins, la hauteur de corniche minimale et maximale obligatoire. Concernant les toitures plates, l'article 5.2.g du PAG s'applique << 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)>>.

article 21 Prescriptions dimensionnelles - tableau récapitulatif

valeurs max. et min.	SECTEUR SAUVEGARDE	Zones d'habitation - secteurs de :				SECTEUR AGRICOLE	ZONE D'activités
		DENSITE FORTE	DENSITE MOYENNE I	DENSITE MOYENNE II	DENSITE FAIBLE		
NIVEAUX min	plan de façades ¹⁾	2 (pleins)	2 (pleins)				-
HAUTEUR maximale ¹⁾ à la corniche au faîtage	plan de / 7,0 m façades / 11,0 m	8,5 m 12,5 m	7,0 m 11,0 m	max. 6,0 m 10,0 m	4,5 m 9,0 m	7,0 m 11,0 m	9,0 m - 2/3 ²⁾ c: 12,0 - 1/3 ²⁾ f: 15,0 - 1/3 ²⁾
RECU minimal frontal ³⁾	plan d'alignement 3m ou contigu	5-8 m 4 m ou contigu	5 m 4 m ou contigu	5-m 3 m ou contigu	5 m 4 m ou contigu	6 m 5 m	6 m 5 m ou contigu
latéral postérieur	10 m	10 m	10 m	10 m	15 m	10 m	15 m
LARGEUR (L) constr. isolée constr. groupées	plan d'alignement	min 7 m au maximum 1 bande de 40 m à partir de 20 m un décroch. min 1,5 m	min 7 m au maximum 1 bande de 40 m à partir de 20 m un décroch. min 1,5 m	min- 7 m max jumelées 2 x min. 7 m	min 10 m max jumelées 2 x min 10 m	- -	- -
PROFONDEUR (P) max.	16-m	16 m	16 m	16 m	non limitative L x 1,6	-	-
--							
constr. isolée	L x 1,6 / max 16m	L x 1,6 / max 16m	L x 1,6 / max 16m	L x 1,6 / max 16m	-	-	-
constr. groupées	max 13m/ min 10m	16 m	max 13m/ min 10m				
rez-de-chaussée	20 m	20 m					
sous-sol	20 m		20 m				
verrière		profondeur jusqu'à 16 m ⁴⁾					

¹⁾ le niveau du rez-de-chaussée ne pourra dépasser le niveau de la voirie de 0,50 m au maximum

²⁾ de la surface bâtie

³⁾ l'alignement sera déterminé par un projet d'aménagement particulier ou le service compétent pour Chemin repris (C.R.)

⁴⁾ le recul postérieur aura au moins 8 mètres,

Tableau récapitulatif

5. Prescription supplémentaires du projet d'aménagement particulier :

5.1 Forme et pente de toitures

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP se trouvant dans le secteur de faible densité, de moyenne densité I et dans le secteur sauvegardé les formes de toitures suivant le PAG en vigueur seront acceptés. Les pentes et inclinaisons des toitures se définissent suivant la hauteur maximale de la corniche et de la faitière.

5.2 Emplacement de stationnement en surface et souterrains

Les places privées de stationnement pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés.
Le minimum est de :

- Un emplacement par logement
- Un emplacement par tranche de 50m² de surface d'étage pour les administrations, commerces ou bureaux.
- Deux emplacements par logement sous forme de car port sont prévus sur le lot 16 pour les lots 9-12. Ils seront couverts d'une toiture verte avec une épaisseur de 30cm

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

5.3 Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi que les voies de circulation et servitude de passage

Les accès doivent être aménagés de façon correcte pour que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers.

Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à quinze pour cents (15%) mesurées sur l'axe de la rampe.

Une servitude de passage est à prévoir sur la rampe d'accès du lot 13 pour garantir l'accès du lot 16.

5.4 Surfaces destinées aux plantations et restant libres de toute construction

5.4.1 Prescription relatives à la zone d'<espace vert privé> (Evp)

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité. Les espaces verts privés latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert. Chaque bâtiment doit être pourvu d'un accès vers les espaces verts privés arrière et latéraux.

Les toitures plates vertes des constructions en sous-sol peuvent être considérées dans le calcul des surfaces lorsqu'elles possèdent un recouvrement d'au moins trente centimètres (min 0,30 m) de substrat et des étanchéités résistantes aux racines, pour pouvoir accueillir des buissons. La profondeur minimale de substrat pour la plantation d'arbres à haute tige est d'un mètre cinquante centimètres (min 1,50m).

5.4.2 Prescription relatives à la zone d'<espace vert public> (EVP)

Les symboles représentant les < plantations et murets > dans la partie graphique imposent la plantation d'arbres à haute tige.

5.5 Plantations

Les plantations sont d'essences feuillues autochtones. Une haie est à planter sur la limite du Lot 8 contre les lots 9 et 16 pour préserver l'intimité des habitants.

5.6 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais et déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidés

L'article 50 du PAG en vigueur s'applique. <<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.

Les accès des constructions, les cours et les terrasses et un emplacement pour voiture par logement pourront être exécutés en dur. Toutefois, les surfaces exécutées en dur sont à réduire au minimum >>.

Remblais et déblais

Pour garantir une bonne intégration dans le terrain naturel, les remblais et déblais sont définis dans la partie graphique du PAP ainsi que dans les coupes de principe.

Murets

La cour du lot 16 est à délimiter par un muret en pierres naturelles perméable d'une teinte claire contre la rue basse. La desserte du lot 13 est à intégrer dans cette cour avec un accès commun (Article 5.3 2ème alinéa).

5.7 Volumes ou gabarits à sauvegarder et volumes à démolir

Malheureusement, l'ancienne ferme était très mal entretenue pendant les dernières années ayant pour conséquence, la détérioration totale de sa substance. La maison n'est ni classée ni inscrite sur la liste des immeubles et objets de l'inventaire supplémentaire du Service des Sites et Monuments Nationaux. Elle sera démolie en respectant son tissu bâti et son intégration dans le noyau villageois en reprenant ces caractéristiques dans la conception des lots 9-12 et 16.

Les annexes agricoles, le bâtiment de la ferme et le garage implanté sur les parcelles 187/3696, 187/3695 et 180/3694 ainsi que la maison implantée sur la parcelle 180/3693 sont à démolir avant toute nouvelle construction.

5.8 Matériaux et teintes

Formes et matériaux de toitures et façades

- a) Dans les zones d'habitation, les formes de toitures traditionnelles de la région (toit à double versant) seront utilisées.
- b) 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

- anthracite.
- c) L'aménagement des combles doit se faire à l'intérieur de la toiture existante ou projetée.
- d) Les toitures équipées de capteurs solaires sont soumises aux mêmes prescriptions de couleur.
- e) On utilisera pour les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.
- f) 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.

Le revêtement des façades

L'aspect des matériaux utilisés pour les revêtements des façades sera proche de celui des matériaux traditionnels utilisés dans la région, tels que les pierres naturelles et les enduits. Les matériaux mis en œuvre devront conserver un aspect satisfaisant de façon durable. Les matériaux tels que la pierre artificielle et le béton architectonique sont admissibles, dans la mesure où leur utilisation a pour effet de souligner une composition architecturale ne portant atteinte ni au caractère ni à l'intérêt des constructions avoisinantes. Sont exclus pour des surfaces prédominantes les matériaux brillants ou réfléchissants, ainsi que tout genre de menuiserie métallique ou plastique.

5.9 Les saillies sur les alignements de façades et les avant-corps

Pour le secteur de faible densité, le secteur de moyenne densité I et le secteur sauvegardé, les règles de l'article 39 dans le PAG seront appliquées à l'exception de l'alinéa 3 <<Les corps avancés...>> qui n'est pas admis dans le secteur sauvegardé.

<< Les escaliers extérieurs, les rampes etc. pourront avoir une saillie maximale de 1,10m (un mètre, dix centimètres).

Les balcons ne pourront pas dépasser la limite de la voie publique ni entrer dans les marges de reculement latérales, frontales et postérieures ; leur profondeur ne pourra dépasser 1/3 de la façade côté rue.

Les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 0,70cm (soixante-dix centimètres), ne pourront couvrir qu'un tiers de la façade et sont interdits au rez-de-chaussée.

Les corniches principales et les auvents pourront avoir une saillie de 0,70cm (soixante-dix centimètres) sur l'alignement de façade.

Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage privés ne pourront pas dépasser une saillie de 1,20m (un mètre, vingt centimètres) sur l'alignement de la voie publique. Elles devront se trouver à au moins 3m (trois mètres) au-dessus du niveau du trottoir et rester à 0,50m (cinquante centimètres) en retrait de la bordure du trottoir. Elles respecteront un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur de construction admissible dans la zone concernée. >>

Corniches

La saillie des corniches variera entre 0,20m et 0,30m (vingt et trente centimètres). Les corniches pourront être interrompues sur 1/3 (un tiers) de la largeur d'une façade pour le secteur sauvegardé.

Frontons

Afin d'autoriser la réalisation de frontons ou d'autres variations décoratives de façade, il sera possible d'interrompre la corniche, à condition que cette interruption sera inférieure au 1/3 (tiers) de la longueur de la façade.

5.10 Dépendances

L'article 43 du PAG en vigueur sera utilisé. <<... 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)... >>

5.11 Descriptif des constructions

Toutes les constructions sont à exécuter selon l'état de l'art et d'une manière durable.

6. Tableau récapitulatif indiquant les caractéristiques essentielles du PAP :

	PAG STEINSEL	PAP
a) Prescription dimensionnelles		
Marge de reculement -par rapport à la limite avant	Marge minimale fixée	Indiqué dans la partie graphique
Marge de reculement -par rapport aux limites latérales	Marge minimale fixés	Indiqué dans la partie graphique
Marge de reculement -par rapport à la limite arrière	Marge minimale fixée	Indiqué dans la partie graphique
Profondeur des bâtiments	Marge maximale fixée	Indiqué dans la partie graphique
Hauteurs des bâtiments		
Nombre de niveaux	fixé	Indiqué dans la partie graphique
Hauteur à la corniche, au faîtage	fixé	Voir tableau récapitulatif au point 4.1.4 page 6

b) Prescription supplémentaires du projet d'aménagement particulier		
Forme et pente des toitures	fixé	Défini dans le PAG
Stationnement automobile minimum à respecter	fixé	1 stationnement par logement
Stationnement vélos	Non fixé	Rangement pour vélos dans bâtiments plurifamiliaux

c) Répartition des surfaces	
Parcelles initiales	Commune de Steinsel section B de Steinsel 180/3693 ; 180/3694 ; 185/3592 ; 187/3594 ; 187/3695 ; 187/3696 ; 1038/2672 entièrement et une partie de la parcelle 1038/2671
Emprise totale du projet (**)	75ar21 ca
Superficies des lots créés	67ar65 ca
Cessions de fonds réservés à des aménagements publics (**) (***)	7a 55 ca soit 10,04% de la superficie totale

(**) surfaces indicatives Seuls les services du cadastre sont habilités à déterminer les emprises exactes et officielles, lors d'un mesurage ultérieur.

(***) Conformément à la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 , art 34