

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT
PARTICULIER « CENTRE DE STEINSEL ».

Vu et approuvé

Steinsel, le 14.10.22

Le Conseil Communal,

PARTIE ÉCRITE

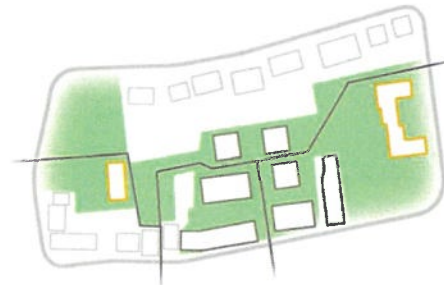
Modifiée selon avis 19354/20C de la Cellule d'Évaluation du Ministère de
l'Intérieur

Référence: 19354/20C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 17/11/2022

La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferdin



MAÎTRE DE L'OUVRAGE		ARCHITECTE	
Äerdbier s.a.		architecture + aménagement s.a. Bertrand SCHMIT	
M. Christoff DELLI ZOTTI	Signatures	M. Hermann ESSLINGER urbaniste	Signature
M. Marc KETTER			


OBJET	<p>MODIFICATION DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER</p> <p>PAP „Centre de Steinsel“</p> <p>Lieux-dits : « Auf der Hoehl », « Rue Paul Eyschen », « Place de l'Eglise »</p> <p>PARTIE ÉCRITE</p> <p>Modifiée selon avis 19354/20C de la Cellule d'Evaluation</p>
COMMUNE	STEINSEL, initiatrice de la modification du PAP approuvé « Centre Steinsel », approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 22.11.2018 ref n° 18298/20C, maintenu par le PAG (PAP QE)
PARCELLES	<p>N°: 282/3823, 282/3666 & 282/3667</p> <p>– sect. B de Steinsel –</p> <p>Commune de Steinsel</p>
MAÎTRE D'OUVRAGE	<p>äerdbier s.a.</p> <p>24 rue Léon Laval</p> <p>L-3372 Leudelange</p>
CONCEPTION	<p>architecture + aménagement s.a. Bertrand SCHMIT</p> <p>9b plateau Altmünster</p> <p>L-1123 Luxembourg</p> <p>T. 26 20 60</p> <p>F. 26 20 60 -40</p> <p>info@a-a.lu</p> <p>www.a-a.lu</p> <p> architecture + aménagement</p> <p>RCS Luxembourg B 59480</p> <p>Autorisations d'établissement 85289/B 00156437</p> <p>Matricule 1997 2209 484</p> <p>TVA LU 1711 6821</p>
DATE	06 octobre 2022

Table de matières

Généralités	5
Art. 1 Lots et parcelles	6
Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol	7
2.1 Fonctions admissibles	7
2.1.1 Fonctions admissibles pour le lot 1	7
2.1.2 Fonctions admissibles pour le lot 2	7
Art. 3 Disposition et implantation des constructions	8
3.1 Constructions destinées au séjour prolongé	8
Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions	8
4.1 Nombre de niveaux	8
4.2 Hauteurs	9
Art. 5 Toitures	9
5.1 Toitures plates	9
5.2 Toitures à deux versants	10
5.3 Lucarnes et ouvertures intégrées dans le plan de la toiture	10
5.4 Parties hautes du toit	10
5.5 Eléments et installations intégrés à la toiture	11
Art. 6 Emplacements de stationnement et accès	11
Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier	11
7.1 Matériaux et couleurs de façades	11
7.2 Traitement des espaces scellés	13
Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs	13
8.1 Espaces verts privés et espaces scellés	13
8.2 Abri vélo	14
8.3 Abris de jardins	14
8.4 Remblais et déblais	14
8.5 Murs de clôture et murs de soutènement	14
Art. 9 Constructions et éléments naturels à conserver ou à démolir	14
Art. 10 Servitudes	15
10.1 Servitude « espace accessible au public »	15
10.2 Servitude « issue de secours »	15
Aménagement du domaine public	16
Art. 11 Terrains destinés à être cédés à la Commune	16
Art. 13 Plantations	17
Art. 14 Emplacements de stationnement	17
Art. 15 Gestion des eaux	17
Dispositions spéciales	18
Art. 16 Logements à coût modéré	18

Annexes	19
Annexe I : Liste des arbres et arbustes	19
Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 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.	21

Généralités

La présente partie écrite fait partie intégrante du projet de modification du PAP « Centre de Steinsel » (approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 22.11.2018 ref n° 18298/20C) et fait référence au plan réglementaire n°1340A-PAP-01 appelé par la suite partie graphique. La présente partie écrite et cette partie graphique sont indissociables.

La présente modification ponctuelle du PAP (parties écrite et graphique) est établie en application de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Cette modification ponctuelle du PAP exécute la modification ponctuelle du PAG mise en procédure le 10 septembre 2021 et voté par le Conseil Communal le 08 décembre 2021 pour sa partie graphique ainsi que le PAG actuellement en vigueur pour sa partie écrite.

Pour tout ce qui n'est pas définis par le présent règlement (parties écrite et graphique), **la modification ponctuelle du PAG "Centre" à Steinsel** mise en procédure le 10 septembre 2021 et voté par le Conseil Communal le 08 décembre 2021 pour sa **partie graphique** ainsi que la **partie écrite du PAG** approuvé par la Ministre de l'Intérieur le 23.08.2019 (ref n° 20C/013/2018) **restent d'application.**

Cette modification du PAP annule et remplace le PAP approuvé « Centre de Steinsel », actuellement en vigueur.

Les constructions, aménagements et affectations d'immeubles dûment autorisés sur la zone concernée par le PAP approuvé et non conformes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement bénéficient d'un droit acquis.

Dans le cas où une autorisation de construire dûment approuvée avant l'entrée en vigueur de ce document nécessite une modification, celle-ci devra respecter les nouvelles réglementations de cette modification du PAP.

Cette modification du PAP est introduite par le Collège des Bourgmestre et Échevins de la Commune de Steinsel.

Aménagement du domaine privé

Art. 1 Lots et parcelles

Le PAP couvre une superficie totale de **59,47** ares. Les parcelles suivantes sont concernées entièrement par le présent PAP :

- 282/3823,
- 282/3666,
- 282/3667

Le PAP « Centre de Steinsel » est composé de 2 lots privés constructibles. La surface totale des lots privés est de **57,06** ares.

La transformation définitive des lots en parcelle(s) ainsi que leur mesurage et leur mutation par l'Administration du Cadastre et de la Topographie ont lieu, au plus tard, avant l'introduction de la demande de permis de construire concernant le lot en question.

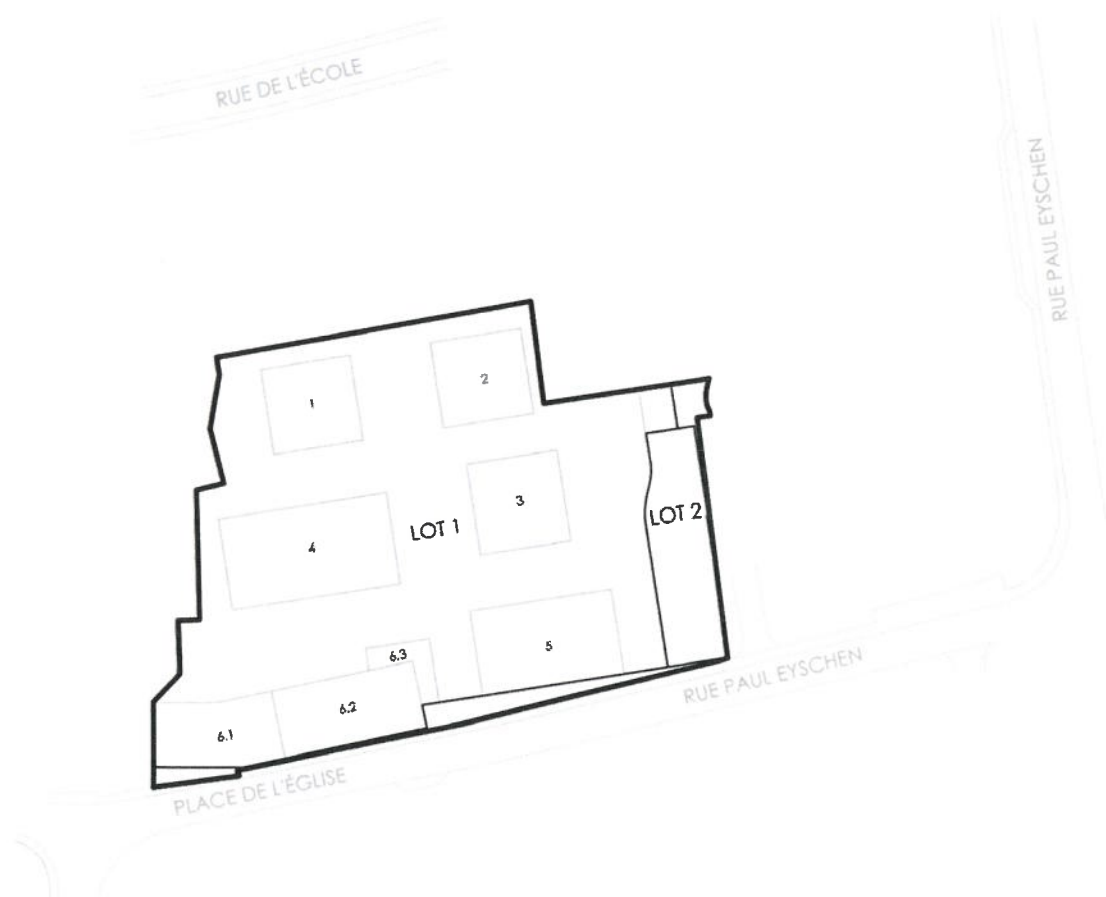


Fig.1 : Vue d'ensemble des lots avec limite du PAP (trait noir épais) et des gabarits des immeubles du lot 1 (traits gris avec numéros 1 à 6.3) et les rues aux alentours.

Art. 2 Mode et degré d'utilisation du sol

2.1 Fonctions admissibles

2.1.1 Fonctions admissibles pour le lot 1

Les fonds couverts par le présent PAP sont définis comme « **zone mixte villageoise – MIX-V** » dans la partie écrite du PAG en vigueur.

L'ensemble des constructions destinées au séjour prolongé du **lot 1** du PAP sont destinées aux **logements de type collectif** et des espaces libres correspondant à cette fonction peuvent être admis. Y sont également admis des **professions libérales**.

Est toutefois autorisé au **rez-de-chaussée** des constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **5 et 6** des activités de commerce dont la surface construite brute est limitée à **300 m²** par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des restaurants, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

La fonction de logement n'est pas admise dans le **rez-de-chaussée** des gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6**.

La part minimale de la surface construite brute du lot 1 à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à **75%**.

Aussi, l'implantation d'un **restaurant et/ou d'un café** dans la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6** est **obligatoire**.

Au **sous-sol** de la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6**, le restaurant peut s'y prolonger et des activités de récréation peuvent y être admises. Au **sous-sol** de la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.1**, les fonctions implantées au niveau rez-de-chaussée peuvent s'y prolonger.

2.1.2 Fonctions admissibles pour le lot 2

Dans la construction destinée au séjour prolongé du **lot 2** est admis des logements collectifs de type co-living, des hôtels, des appart-hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des activités de commerce, de service et artisanales, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des équipements de service public, des

établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation et des espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Art. 3 Disposition et implantation des constructions

3.1 Constructions destinées au séjour prolongé

Les façades pour les constructions destinées au séjour prolongé devront respecter l'alignement obligatoire sur au moins **deux tiers (2/3)** de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

La construction destinée au séjour prolongé du lot 2 est concernée par un alignement obligatoire représenté par le trait suivant dans la légende supplémentaire de la partie graphique du PAP :

■■■■■■■ alignement obligatoire au rez-de-chaussée des constructions destinées au séjour prolongé

La façade concernée devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins **la moitié (1/2)** de la surface de façade du niveau rez-de-chaussée.

Pour les niveaux supérieurs de la façade concernée, une tolérance de 15 centimètres par rapport à l'alignement indiqué est autorisée dans le cas d'un changement de revêtement de façade par rapport au rez-de-chaussée, ayant une épaisseur plus importante due à une isolation et/ou à un parachèvement différent(s).

3.2 Saillies sur les façades

Les saillies des balcons sont autorisées sur les alignements de façade, à l'intérieur des limites des surfaces constructibles délimitées dans la partie graphique du PAP en continuités avec les limites des surfaces pouvant être destinées aux balcons, et dans les limites de surfaces pouvant être destinées aux balcons, indiquées dans la partie graphique par le signe suivant :

●●●●●●●● limites de surfaces pouvant être destinées aux balcons.

Les balcons du lot 1 pourront avoir une profondeur maximale de **2,50 m** par rapport à la façade sur laquelle il se situe.

Art. 4 Nombre de niveaux et hauteurs des constructions

4.1 Nombre de niveaux

Le dernier niveau des constructions destinées au séjour prolongé peut accueillir des logements indépendants. La surface construite brute du niveau plein III des constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinés au séjour prolongé **1-4** du lot 1 et du lot 2 est limitée à **80%** de la surface construite brute du niveau plein II.

Les constructions définies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4** du lot 1 et du lot 2 peuvent avoir un recul sur leur dernier niveau plein par rapport à l'alignement de façade formée par les niveaux pleins situés en dessous.

Dans le cas où il y a un recul, celui-ci devra être situé à minimum **1,0 m** de cet alignement.

Sont autorisés des auvents avec une saillie maximum de **1,5 m**.

Les orielles sont interdites. Sont autorisés des balcons et des auvents. Les saillies de petite envergure (inférieure ou égale à **0,30 m**) sont aussi autorisées.

4.2 Hauteurs

Sur la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.1** du lot 1, le gabarit maximum de la construction devra respecter les hauteurs du gabarit de la construction à démolir (n°4 place de l'Église) située sur cette même parcelle (n° 282/3710 d'après le mesurage cadastral n°1325 du 29/03/2016) suivant le levé topographique (N°140224-12/01 du 09/12/2014) à savoir une ligne de corniche de la façade antérieure sur la cote de niveau **+257,15**, une ligne de corniche de la façade postérieure sur la cote de niveau **+254,31** et une ligne de faîte sur la cote de niveau **+259,96**.

Pour les constructions en second plan établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4** du lot 1, un point de référence a été défini au niveau du chemin permettant leur accès. Celui-ci est situé sur la cote de niveau **+244,46** soit 1,25 m plus bas que le niveau de l'axe de la voie desservante du PAP au droit de ce chemin (voir partie graphique).

Pour la construction pour abri vélos **7** du lot 1, un point de référence a été défini au bout de la rampe. Celui-ci est situé sur la cote de niveau **+240,60** (voir partie graphique).

Afin d'améliorer la cohérence et la continuité entre les constructions du PAP et les constructions avoisinantes, une différence de 0,30 m (positive ou négative) avec les valeurs mentionnées dans le présent article est tolérée.

Art. 5 Toitures

5.1 Toitures plates

Pour toutes les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4** du lot 1 et du lot 2, les toitures seront réalisées sous forme de **toiture plate** verte extensive avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

L'installation de chauffe-eaux solaires ou de panneaux photovoltaïques est autorisée.

Pour la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.3** du lot 1, la toiture sera réalisée sous forme de toiture plate avec une pente maximale de 5° (masquée par l'acrotère).

5.2 Toitures à deux versants

Pour toutes les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **5, 6.1 et 6.2 du lot 1**, les toitures seront réalisées sous forme de **toiture à deux versants** avec une pente **entre 30 et 40° respectivement entre 58 et 84% de pente**.

Par dérogation à l'alinéa qui précède, le pan de toiture nord de la construction établie dans le gabarit des immeubles formée par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **6.1** peut présenter une pente **maximale de 50° respectivement 119% de pente, en vue de s'adapter à la ligne de corniche existante avoisinante**.

L'**orientation obligatoire du faîte des toitures à deux versants** est indiquée dans la partie graphique du PAP.

5.3 Lucarnes et ouvertures intégrées dans le plan de la toiture

Sont autorisées, pour les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **5, 6.1 et 6.2**:

- les **ouvertures intégrées dans le plan de la toiture** distantes d'au moins **1,50m du faîte** et **0,90m des rives latérales de toiture** ; celles-ci ne peuvent cependant présenter une longueur totale ou cumulée supérieure à **75% de la longueur de la façade** antérieure
- les **lucarnes** distantes d'au moins **1,50m du faîte** et **0,90m des rives latérales de toiture** ; celles-ci ne peuvent cependant présenter une longueur totale ou cumulée supérieure à **75% de la longueur de la façade** et doivent être couvertes d'une **toiture horizontale**. En tout point, leur hauteur (différence d'altitude entre le point de coupure de pan de toiture et la corniche de la lucarne) par rapport à la toiture ne peut dépasser **2m**.

5.4 Parties hautes du toit

Des constructions exceptionnelles réservées à des **parties hautes du toit** (verrières en toiture, cages d'ascenseur, dégagements techniques, appareils de ventilation, etc.) sont autorisées en toiture.

Pour les constructions établies dans les gabarits des immeubles formées par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé **1-4** du lot 1 et la construction projetée du lot 2, ces constructions ne peuvent dépasser une hauteur maximale de **2,00 m** par rapport au niveau de l'acrotère et doivent être déportées suivant un angle de 45 degrés par rapport aux façades sur rue. La distance minimale à respecter depuis la façade pour ces constructions est de **1,20 m**. L'emprise au sol réservée à ces constructions ne peut être supérieure à **10 m²**.

Les constructions exceptionnelles réservées à des parties hautes du toit ne dépassant pas le niveau de l'acrotère de la toiture en question ne sont pas pris en compte dans le calcul des 10 m² d'emprise au sol maximale.

5.5 Eléments et installations intégrés à la toiture

L'habillage des cabanons techniques et des installations techniques est obligatoire. Les matériaux et couleurs employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades.

Art. 6 Emplacements de stationnement et accès

Le nombre d'emplacements de stationnement sur le domaine privé est fixé comme suit :

- 1 emplacement par logement ;
- 1 emplacement par studio ;
- 1 emplacement par tranche de 50 m² de surface construite brute pour les administrations ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute pour les commerces, réservé au personnel ;
- 1 emplacement par tranche de 100 m² de surface construite brute de surface d'étage pour les cafés et les restaurants réservé au personnel ;
- 1 emplacement par tranche entamée de 9 chambres pour les constructions hôtelières ;

Une unité de logement de type co-living est limitée à un maximum de 9 chambres. Pour le calcul du nombre de places de stationnement, les logements de type co-living sont assimilés aux constructions hôtelières.

Les emplacements de stationnement sont uniquement admis dans les limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines du lot 1.

Les emplacements de stationnement nécessaires pour le lot 2 sont intégrés dans le parking en sous-sol du lot 1.

Les accès aux constructions souterraines sont définis en partie graphique.

Art. 7 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux du quartier

Afin de garantir un développement harmonieux du quartier, les couleurs vives et criardes, les matériaux réfléchissants ou miroitants ainsi que les matériaux en PVC (ou similaire) imitant des matériaux naturels sont interdits.

7.1 Matériaux et couleurs de façades

Les **matériaux primaires** autorisés pour toutes les façades du PAP sont les suivants :

- Crépis lisse ou structuré dont les couleurs sont définies ci-après ;
- Béton vu (non-peint) ;
- Pierre naturelle dont la tonalité correspond aux couleurs définies ci-après ;
- Revêtement en panneaux fibre-ciment non-réfléchissant dont la tonalité correspond aux couleurs définies ci-après ;

Pour les façades situées à l'intérieur du parc des constructions destinées au séjour prolongé du lot 1 et les façades de la construction destinée au séjour prolongé du lot 2,

les briques dont la tonalité correspond aux couleurs définies ci-après sont aussi autorisées comme matériaux primaires. Les combinaisons blanc et gris sont proscrites.

Les **couleurs** suivantes sont autorisées **pour les matériaux primaires** :

RAL 1000	RAL 1001	RAL 1002
RAL 1013	RAL 1014	RAL 1015
RAL 1019	RAL 1020	RAL 7000
RAL 7001	RAL 7002	RAL 7003
RAL 7004	RAL 7006	RAL 7013
RAL 9018	RAL 7023	RAL 7030
RAL 7032	RAL 7033	RAL 7034
RAL 7035	RAL 7036	RAL 9001
RAL 7038	RAL 7040	RAL 9010
RAL 9002	RAL 7044	RAL 9003
RAL 9016	RAL 7047	

Les matériaux secondaires autorisés, outre les matériaux primaires ci-avant, sont :

- Revêtement en bois
- Revêtement métallique.

En plus des **couleurs** autorisées pour les matériaux primaires, les couleurs suivantes sont autorisées pour les **matériaux secondaires** :

RAL 1035	RAL 1036	RAL 7015
RAL 7048	RAL 9004	

Un matériel primaire et un matériel secondaire peuvent être utilisés au maximum pour l'ensemble des façades d'un même bâtiment. Ce matériel secondaire, utilisé pour mettre en évidence des éléments architecturaux tels que les retraits, les loggias, ou les seuils ne pourra pas composer plus de **40%** de l'intégralité des façades.

Ces deux matériaux peuvent avoir une couleur différente. Les éléments ajoutés aux façades (portes, fenêtres, descente d'eau ...) peuvent avoir une couleur et un matériel différent du reste des façades.

Les parties dégagées des constructions souterraines (socles) sont à accorder à l'aménagement des façades des étages situés au-dessus.

7.2 Traitement des espaces scellés

Les espaces scellés définis à l'article 8 ci-après doivent être traités avec soin. Les matériaux, teintes et textures choisis doivent former un tout en accord avec les lots voisins et le domaine public adjacent.

Art. 8 Aménagements des espaces extérieurs

8.1 Espaces verts privés et espaces scellés

Les espaces verts privés, identifiés en partie graphique, sont prioritairement réservés à l'engazonnement ou à la plantation.

Y sont aussi admis :

- talus et murets de soutènement d'une hauteur maximale de 0,90 m,
- surfaces de rétention telles que fixées en partie graphique,
- infrastructures de viabilisation ou d'assainissement (dont armoires réseaux, conduites et réseaux d'approvisionnement, lampadaires, transformateurs, ...).
- infrastructures et bâtiments de moindre envergure (bâtiments présentant une surface d'emprise au sol maximale de 10 m²) destinés à la sécurité (p.ex. des dalles alvéolées / grille de pelouse pour camions de pompiers, cages d'escalier de secours ou semblables)
- cours anglaise d'une saillie maximale de 1,50 m mesurée à partir du plan de la façade nord des constructions établies dans le gabarit des immeubles formés par des limites et alignements pour constructions destinées au séjour prolongé 5. et 6.

Le symbole « **arbre à moyenne ou haute tige projetée** » de la partie graphique exprime les surfaces réservées aux plantations de type arbre à moyenne ou haute tige.

La position des « arbres à moyenne ou haute tige projetés » est représentée en partie graphique selon la légende-type. Elle peut être déplacée d'au maximum **3,00 m** tant que l'accessibilité, la sécurité et la qualité urbanistique du site n'en est pas altéré.

Le symbole « **haie projetée** » de la partie graphique exprime les surfaces réservées aux plantations de type haie.

Si des haies sont plantés, ils doivent être des haies indigènes d'une hauteur maximale de **1,20 m**. La hauteur est mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

La position des « haies projetées » est représentée en partie graphique selon la légende-type. Elle peut être déplacée d'au maximum **3,00 m** tant que l'accessibilité, la sécurité et la qualité urbanistique du site n'en est pas altéré.

Additionnellement aux surfaces réservées aux plantations mentionnées ci-dessus, d'autres plantations sont admises, selon la conception détaillée des espaces extérieurs. Cette conception détaillée doit s'adapter au **concept paysager qui fait partie intégrante de la convention** à convenir entre la commune de Steinsel et le maître de l'ouvrage.

Pour les plantations, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes).

8.2 Abri vélo

L'abri pour vélo défini sur la partie graphique est destiné à accueillir des emplacements pour vélos des lots 1 et 2.

Il peut être réalisé en dur ou en construction légère avec une toiture plate dont la hauteur finie n'excédera pas une cote d'altitude **+ 243.80**, soit une hauteur de maximum de **3,20m** par rapport au point de référence défini dans la partie graphique (+240.60).

La toiture peut être végétalisée et les matériaux et couleurs autorisés sont indiqués à l'article 7.1 *Matériaux et couleurs de façades*.

8.3 Abris de jardins

Les serres de jardinage et abris de jardin ne sont pas autorisés.

8.4 Remblais et déblais

Les déblais et remblais sont autorisés suivant les courbes de niveaux du terrain remodelé.

Les lots doivent respecter la courbe de niveau la plus haute et la plus basse établi sur son terrain. Est toléré une différence de **0,50 m** soit positive soit négative avec les courbes de niveaux projetées, indiquées dans la partie graphique du PAP.

8.5 Murs de clôture et murs de soutènement

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la limite séparative entre deux propriétés du PAP est de **0,50 m**. La hauteur maximale des murs de soutènement à établir entre deux propriétés du PAP est de **0,90 m**. La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

La hauteur maximale des murs de clôture à établir sur la limite séparative entre le PAP et les propriétés voisines est de **1,00m**. Le mur vers la propriété située 6 Place de l'Eglise, représenté dans la partie graphique comme « muret à conserver », n'est pas grevé par cette restriction.

La hauteur maximale des murs de soutènement à établir sur la limite séparative entre le PAP et les propriétés voisines est de **2,50m**. La hauteur sera toujours mesurée à partir du terrain présentant le niveau le plus élevé.

Afin d'améliorer la qualité de vie (besoin d'intimité) des brises-vues ou similaires sont autorisés au rez-de-chaussée. Une hauteur maximale de **2,00m** est admissible. La profondeur de cet élément ne doit pas dépasser la profondeur des terrasses.

Art. 9 Constructions et éléments naturels à conserver ou à démolir

Toutes les constructions existantes situées sur les parcelles 282/3823 et 282/3666 doivent être détruites.

Il s'agit sur la parcelle 282/3823, dans sa partie nord, de constructions de type bâtiment industriel ou artisanal (halls) et dans sa partie sud, de constructions de type bâtiment commercial ou à habitation. La construction à détruire sur la parcelle 282/3666 est un bâtiment à usage mixte.

Art. 10 Servitudes

10.1 Servitude « espace accessible au public »

La copropriété concède à la commune une servitude de passage irrévocable sur une partie des espaces verts privés et les zones piétonnes du lot 1 du PAP que l'on nommera servitude « espace accessible au public ».

La **servitude de passage** irrévocable donne droit à toute personne de marcher sur les espaces verts privés concernés par cette servitude et les zones piétonnes représentés dans la partie graphique. Cette servitude sur les espaces verts privés permet notamment l'aménagement de mobilier urbain par la Commune.

10.2 Servitude « issue de secours »

La servitude de passage « issue de secours » donne droit à toute personne de marcher sur la zone en question pour procéder à l'évacuation en urgence de la construction destinée au séjour prolongé du lot 2.

Aménagement du domaine public

Art. 11 Terrains destinés à être cédés à la Commune

La partie graphique définit l'emprise et l'aménagement des terrains destinés à être cédés au domaine public. Ces terrains présentent une surface de **2,40 ares**, soit **4,04 %** de la surface totale du PAP.

Le terrain destiné à être cédé à la Commune à l'est et au nord du lot 2 (hachure orange sur le schéma ci-dessous) est réglementé par une convention spécifique. Ce terrain présente une surface 0,56 are.



légende

-  terrains cédés au domaine public communal
-  terrains cédés au domaine public communal (modalités selon convention)

Fig.2 : Vue d'ensemble du PAP avec désignation des terrains destinés à être cédés au domaine public communal.

Art. 13 Plantations

Le choix des espèces et essences pour toutes les plantations dans le domaine public doit tenir compte des impératifs techniques en matière de sécurité publique et sera déterminé dans le cadre du projet d'exécution sur base du concept paysager. Ce **concept paysager fait partie intégrante de la convention** à convenir entre la commune de Steinseel et le maître de l'ouvrage.

Cependant, les espèces indigènes sont préconisées. Une liste des arbres et arbustes indigènes est annexée (cf. Annexe I : liste des arbres et arbustes).

Art. 14 Emplacements de stationnement

Le PAP ne propose pas d'emplacement de stationnement dans le domaine public du fait de son concept urbanistique sans voiture en surface, de sa situation en plein centre de Steinseel et de la proximité immédiate d'un parking public.

Art. 15 Gestion des eaux

Les tracés des canalisations pour eaux pluviales et des surfaces de rétention mentionnées en partie graphique n'ont qu'un caractère indicatif. L'emprise, la localisation précise et l'aménagement détaillé des installations de collecte et d'évacuation des eaux pluviales sont à fixer dans le cadre des projets d'exécution.

Dispositions spéciales

Art. 16 Logements à coût modéré

Conformément à l'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le PAP est concerné par l'obligation de réaliser au minimum **10 pour cent de la surface construite brute dédiée au logement aux logements à coût modéré** puisque le PAP prévoit la création de plus de 25 unités de logements.

Ces logements **ne doivent pas être réunis dans un seul immeuble**, en vue de garantir une mixité sociale dans le nouveau quartier. Les constructions destinées à accueillir ces logements sont les immeubles 6.1, 6.2 et 5.

Les **conditions détaillées** sont à régler dans la **convention** à convenir entre la commune de Steinsel et le maître de l'ouvrage.

Annexes

Annexe I : Liste des arbres et arbustes

Les espèces d'arbres et arbustes suivantes sont préconisées lors de toute plantation dans le périmètre du présent PAP :

I. Plantations dans les espaces accessibles au public

I.1 Arbres de grande taille

- Malus tschonoskii
- Prunus sargentii CAC
- Sophora japonica 'Princeton Upright'
- Corylus columna
- Fraxinus pennsylvanica 'Summit'

I.2 Arbres de taille moyenne

- Acer campestre 'Elsrijk'
- Acer campestre 'Huibers Elegant'
- Aesculus carnea 'Briotii'

I.3 Arbres de petite taille

- Amelanchier arborea "Robin Hill"

I.4 Grands arbustes silhouette parasol

- Amelanchier lamarckii
- Malus 'Everest'

I.5 Grands Arbustes

- Cornus mas
- Corylus avellana

Ces deux espèces peuvent être remplacées par Prunus padus.

I.6 Arbustes pour haies taillées

- Ligustrum vulgare

- Carpinus betulus

Une seule espèce est à définir pour l'ensemble des haies taillées.

II. Plantations dans les jardins et terrasses individuels

II.1 Plantation en pot ou en niche sur terrasses

II.1.1 Arbustes de petite taille

- Ribes nigrum
- Ribes rubrum
- Ribes uva-crispa
- Rubus idaeus
- Rosiers de petite taille – différentes variétés
- Spiraea bumalda
- Lavandula angustifolia

II.1.2 Arbustes de taille moyenne

- Euonymus europaeus
- Hibiscus – différentes variétés
- Hydrangaea – différentes variétés
- Viburnum burkwoodii
- Viburnum bodnantense 'Dawn'
- Chaenomeles japonica
- Rosiers de taille moyenne – différentes variétés
- Buddleja – différentes variétés

II.2 Plantations ponctuelles en terre pour écran visuel

II.2.1 Arbustes de grande taille indigènes

- Syringa vulgaris – différentes variétés
- Viburnum opulus
- Viburnum opulus 'Roseum'
- Viburnum bodnantense 'Dawn'
- Amelanchier ovalis
- Hibiscus – différentes variétés
- Philadelphus coronarius

Annexe II du Règlement grand-ducal du 8 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.

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

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.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

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.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage 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.

Hauteur à la corniche

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 la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, 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 l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveaux en sous-sol

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.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.