

PARTIE ECRITE

OBJET

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER - MODIFICATION PONCTUELLE

6, rue de Hagen
à L-8421 STEINFORT

COMMUNE

Administration communale de STEINFORT

4, Square Patton
L-8443 Steinfort

CADASTRE

Section A de STEINFORT

n° 691/4339 , 691/4337, 691/4338

MAITRES D'OUVRAGE

PROMOTIONS SCHMIT & SCHMIT sàrl

117A, rue de Leudelage
L-8079 BERTRANGE

AUTEUR DE PROJET

**swe
nen**
ARCHITECTURE
/DESIGN ■

SWENEN Architecture & Design sàrl

195-197, rue de Differdange
L-4437 Soleuvre

Tél: +352 26 65 78

Mail: info@swenen.com

TABLES DES MATIERES

INTRODUCTION	3
1. BUT DU REGLEMENT	3
2. PORTEE DU REGLEMENT	3
3. DISPOSITIONS URBANISTIQUES	3
1. Délimitation et contenances des lots et parcelles RGD Art.3 (1)	3
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public RGD Art.3 (4)	4
3. Mode d'utilisation du sol admissible RGD Art.3 (2) et RGD Art.3 (3) f, g	4
4. Degré d'utilisation des sols RGD Art.3 (3) a	4
5. Emplacements de stationnements RGD Art.3 (3) b	4
6. Reculs, alignements et profondeur RGD Art.3 (3) c	4
7. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux RGD Art.3 (3) d	4
8. Hauteur à la corniche RGD Art.3 (3) e	5
9. Formes, pente et orientation des toitures RGD Art.3 (4) a	5
10. Pentes de garage RGD Art.3 (4) b	5
11. Surfaces destinées à recevoir des plantations RGD Art.3 (4) c	5
12. Aménagement extérieurs RGD Art.3 (4) d	5
13. Saillies RGD Art.3 (3) c	5
14. Constructions et éléments naturels à conserver RGD Art.3 (4) e	5
15. Dépendances - Abris de jardins RGD Art.3 (4) f	6
16. Matériaux, teintes et aspect des façades RGD Art.3 (5)	6
17. Gestion des eaux de pluie et eaux usées	6
IV. RECAPITULATIF PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES	7

INTRODUCTION

Le présent document porte sur la modification ponctuelle du PAP afin de permettre la construction d'un immeuble de 2 logements pour le lot 2 au lieu d'une maison unifamiliale avec possibilité d'un logement intégré.

La partie réglementaire est basée sur le plan d'aménagement particulier - PAP - approuvé par le conseil communal le 21 septembre 2017 et approuvé par le Ministère de l'intérieur le 09/11/2017 portant la référence 18024/69C.

La partie graphique du PAP est basée sur le plan approuvé par le conseil communale le 21 septembre 2017 et par le Ministère le 09/11/2017 portant la référence 18024/69C.

1. BUT DU REGLEMENT

Le plan d'aménagement particulier vise le lotissement d'une parcelle située sur la commune de Steinfort en deux lots.

Le but du présent règlement est de définir les prescriptions urbanistiques à appliquer aux lots 1 et 2 et des infrastructures éventuelles à réaliser, en vue d'y construire deux immeubles avec sous-sols enterrés .

2. PORTEE DU REGLEMENT

La partie écrite du PAG et le Règlement sur les Bâtisses de Steinfort (en annexe) adapté suite aux séances du Conseil Communal du 12 octobre 2015 et du 14 avril 2016, ainsi que la version saisie de septembre 2021 en cours de procédure, sont applicables.

La présente partie écrite rappelle les articles principaux et définit plus précisément certaines dispositions.

Le règlement s'applique aux lots 1 et 2 du plan d'aménagement particulier.

3. DISPOSITIONS URBANISTIQUES

1. Délimitation et contenances des lots et parcelles RGD Art.3 (1)

Le périmètre du PAP couvre une superficie d'environ 21a55ca.

Le PAP initial approuvé en 2017 a fait l'objet d'un mesurage réalisé par le bureau TERRA G.O. et qui a été approuvé par le cadastre le 13 décembre 2019 sous le numéro 1556.

Le lot 01 correspond à la parcelle n°691/4337 de 8a28ca.

Le lot 02 correspond à la parcelle n°691/4338 de 7a79ca.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public RGD Art.3 (4)

Le plan d'aménagement prévoit une cession au domaine public d'une surface de 5a48ca, correspondant à la parcelle n°691/4339 du mesurage n°1556, soit environ 25% de la surface totale du PAP. Elle correspond à la voie existante, au trottoir existant et à la surface destinée à la liaison piétonne et aux espaces verts publics. Une convention reprendra les modalités exactes de la cession et de la réalisation de la connexion piétonne avec le quartier situé au sud.

Le trottoir et les raccordements aux réseaux à construire seront quant à eux définis dans le projet d'exécution.

A l'exception des trottoirs, les surfaces de type "chemins piétons / piste cyclables / Zone piétonne" peuvent être réalisées en surfaces "espaces verts publics" et inversement.

3. Mode d'utilisation du sol admissible RGD Art.3 (2) et RGD Art.3 (3) f, g

Le présent PAP vise à la création de deux lots séparés.

Le lot 1 est strictement destiné à la construction d'une maison jumelée comportant au moins 2 unités de logement et au maximum 4 unités de logement.

Le lot 2 est destiné à la construction d'une maison comportant au moins 1 unité de logement et au maximum 2 unités de logement de type bifamilial.

Les professions libérales sont autorisées.

4. Degré d'utilisation des sols RGD Art.3 (3) a

L'emprise au sol, la surface construite brute minimale et maximale, les surfaces de scellement, le type et la disposition des constructions sont définies dans la partie graphique, dans le tableau de représentation schématique de l'occupation du sol par lot.

5. Emplacements de stationnements RGD Art.3 (3) b

Chaque unité de logement disposera d'au moins 2 emplacements dont obligatoirement un à l'intérieur du volume bâti.

6. Reculs, alignements et profondeur RGD Art.3 (3) c

Les reculs et alignements sont définis dans la partie graphique.

Sur le recul avant obligatoire, le volume principal respectera l'alignement sur min. 7,5 m. La profondeur maximale des habitations est de 15 m pour le lot 1 et de 13,50 m pour le lot 2, hors saillies éventuelles.

7. Hauteur sous plafond et nombre de niveaux RGD Art.3 (3) d

Les immeubles comportent minimum deux niveaux pleins (I,II) et un niveau en sous-sol (1S). Les immeubles comportent maximum deux niveaux pleins (I,II), un niveau en sous-sol (1S) et un niveau sous combles (1C) suivant coupes partie graphique.

La hauteur minimale sous plafond est de 2,50 m pour les locaux destinés au séjour prolongé de personnes et de 2,20 m pour les locaux destinés au séjour temporaire de personnes.

8. Hauteur à la corniche RGD Art.3 (3) e

La hauteur sous corniche maximale est fixée à 8,5m.

La hauteur est mesurée au milieu de la façade avant à partir du niveau de l'axe de la voirie jusqu'à l'intersection du plan de la façade et du plan de la toiture.

Des superstructures tels que cabanons d'ascenseur ou installations techniques peuvent dépasser le gabarit théorique d'un mètre si cela s'avère nécessaire, ces derniers sont à prioriser dans le niveau en sous-sol.

9. Formes, pente et orientation des toitures RGD Art.3 (4) a

Pour les constructions principales seules les toitures à versants sont autorisées, la pente est fixée à maximum 33°, l'orientation est définie dans la partie graphique.

10. Pentes de garage RGD Art.3 (4) b

La pente maximale admissible pour les rampes d'accès aux garages est de maximum 10%, mesurée à l'axe de la rampe.

11. Surfaces destinées à recevoir des plantations RGD Art.3 (4) c

Les espaces verts privés sont exempts de toute construction à l'exception des abris de jardin. Ils sont aménagés en tant que jardins dans les reculs latéraux et postérieurs.

L'implantation de terrasses est autorisée au-dessus des sous-sols enterrés.

Les plantations se font avec des espèces indigènes de préférence mellifères et non allergisantes.

12. Aménagement extérieurs RGD Art.3 (4) d

Le recul antérieur, c.à.d. la bande de terrain se situant entre le domaine public et la façade avant doit garder un aspect ouvert. Des murets de petite taille et des plantations ponctuelles sont tolérées.

Les escaliers extérieurs d'accès au niveau de rez-de-jardin à partir du niveau de la voirie sont interdits, les portes d'entrées se situent maximum à 50cm au dessus ou en dessous du niveau de la voirie, au niveau du sous-sol.

Les clôtures et haies sont autorisées suivant le règlement sur les bâtisses.

13. Saillies RGD Art.3 (3) c

Des saillies sont autorisées sur une profondeur maximale de 1 m en façade avant, latérales et arrière (représentés en plan et en coupes dans la partie graphique).

La longueur totale des saillies par façade doit être inférieure ou égale à un tiers de la longueur de la façade. Les valeurs définies dans la représentation schématique d'utilisation du sol doivent être respectées.

14. Constructions et éléments naturels à conserver RGD Art.3 (4) e

Le PAP ne prévoit pas de construction ou d'élément naturel à conserver.

15. Dépendances - Abris de jardins RGD Art.3 (4) f

Les abris de jardins sont autorisés au sein de l'espace vert privé (EVp), un abri de jardin par lot est autorisé.

Les abris de jardin doivent remplir les conditions cumulatives suivantes : Les abris de jardin isolés doivent se trouver au-delà de la façade postérieure de la construction principale. L'espace libre entre la construction principale et l'abri de jardin doit être de 3,50 m au moins. Le bourgmestre a le droit d'imposer une distance inférieure à 3,50 m, si la profondeur du terrain ne permet pas l'observation de cette disposition. En règle générale, les abris de jardin doivent avoir un recul minimal de 1,00 m à la limite postérieure et un recul minimal de 3,00 m aux limites latérales. L'écoulement des eaux de pluie doit se faire de manière à ce que les propriétés voisines ne soient pas affectées. Le cas échéant, l'écoulement des eaux usées doit se faire par raccordement au réseau public d'égouts.

Les dépendances et abris de jardins sont recouverts d'une toiture plate végétalisée.

16. Matériaux, teintes et aspect des façades RGD Art.3 (5)

Le matériau principal des façades est l'enduit, de couleur non criarde. Des matériaux supplémentaires tels le bois, la pierre ou autres panneaux composites sont autorisés sur maximum 1/3 de la façade concernée avec au maximum trois matériaux différents.

En façade avant les baies seront à dominante verticale.

17. Gestion des eaux de pluie et eaux usées

Les réseaux des eaux usées et des eaux pluviales sont séparés, un regard est placé à la limite de propriété.

En ce qui concerne les eaux pluviales, elles seront collectées conformément aux prescriptions de l'Administration de la Gestion de l'Eau et à la partie graphique, l'emplacement des fossés ouverts et les réseaux d'eaux usées et pluviales représentés restent toutefois indicatifs et non contraignants.

Les emplacements exacts et les diamètres des raccordements seront définis dans l'accord de la Gestion de l'eau et le projet d'exécution.

IV. RECAPITULATIF PRESCRIPTIONS DIMENSIONNELLES

	P.A.P.
Mode d'utilisation du sol	Immeubles à caractère résidentiel Unifamilial et collectif
Implantation, Gabarit et alignement	
Recul avant	(suivant partie graphique)
Recul latéral	À la limite ou min. 3,00 m (suivant partie graphique)
Emplacements	Min 2 emplacements (dont 1 intérieur) par unité de logement
Recul arrière	(suivant partie graphique)
Nombre de niveaux	Min. 2 Niveaux + Sous-sol Max. 2 Niveaux + Sous-sol + Combles (suivant tableaux et coupes partie graphique)
Hauteur corniche max	8,5 m
Profondeur des constructions	15 m max. lot 1 13,5 m max. lot 2
Largeur minimale constructions isolées/ groupées	(suivant partie graphique)
Forme des Toitures	Toitures à 2 versants pente max 33°

Vote définitif du conseil communal	Approbation du Ministère