RAPPORT JUSTIFICATIF

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 Leudelange
L-8079 BERTRANGE

AUTEUR DE PROJET

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

I. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL 3

I. Extrait - partie graphique du PAG 3

II. Extrait - partie écrite du PAG 5

III. Descriptif du parti urbanistique 7

II. Etude préparatoire - schéma directeur 8

III. TABLEAU RECAPITULATIF 9

I. Annexe I : tableau récapitulatif - PAP exécutant un PAG « 2004 » 9

II. Annexe I : tableau récapitulatif - PAP exécutant un PAG « 2011-17 » 9

IV. DESCRIPTIF URBANISTIQUE 10

I. Localisation du site 10

II. Accès du site 10

III. Situation actuelle 11

IV. Situation projetée 13

V. Envergure du projet 13

VI. Motivations urbanistiques 14

VII. Concept d'assainissement 14

V. ILLUSTRATIONS DU PROJET 15

I. Implantation des constructions 15

II. Coupes 16

III. Modélisation du projet 16

VI. ANNEXES 17

INTRODUCTION

Le présent rapport justificatif concerne la réalisation d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier (PAP NQ) visant à la construction d'un immeuble de maximum 4 appartements et d'un immeuble de 2 logements (maison bifamiliale). Le PAP précise et exécute le plan d'aménagement général de la commune de Steinfort.

Le lot 01 correspond à la parcelle n°691/4337 de 8a28ca.
Le lot 02 correspond à la parcelle n°691/4338 de 7a79ca.

Les parcelles sont classées en zone d'habitation 2 (HAB-2) selon le PAG - version coordonnée janvier 2020 et en zone d'habitation 1 (HAB-1) selon PAG - version saisie en septembre 2021. .

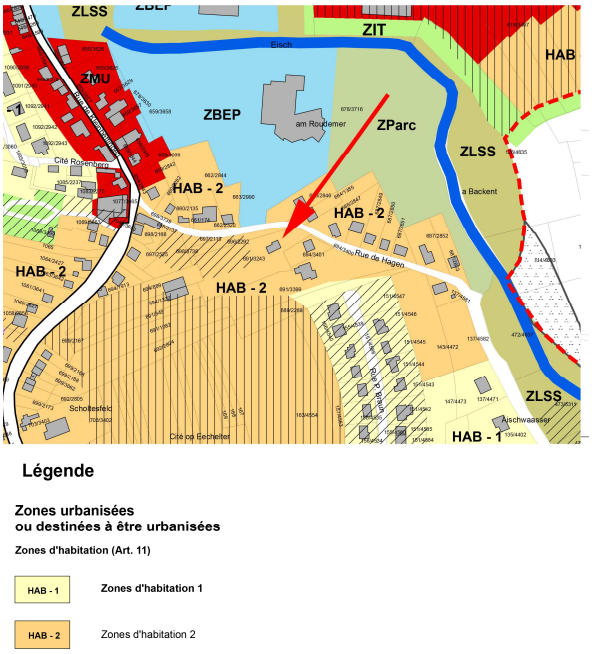
La partie réglementaire et la partie graphique sont basées sur le plan d'aménagement particulier - PAP - approuvé par le conseil communal le 21 septembre 2017 et approuvé par le Ministère de l'intérieur le 09/11/2017 portant la référence 18024/69C.

La demande porte sur la modification ponctuelle du PAP en vue de créer un logement supplémentaire dans le lot 2 au vue des surfaces constructibles autorisées. Ceci semble plus cohérent qu'une maison unifamiliale pour ce lot.

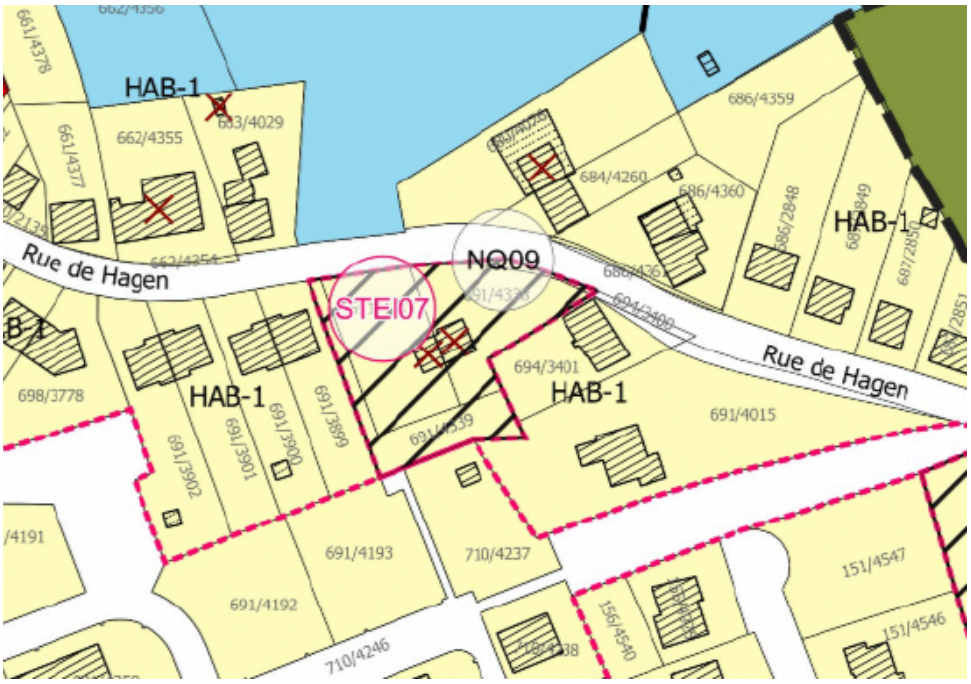
I. PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

I. Extrait - partie graphique du PAG

<u>PAG de la commune de Steinfort - version coordonnée janvier 2020 :</u>



PAG de la commune de Steinfort - version saisie septembre 2021 :



II. Extrait - partie écrite du PAG

PAG de la commune de Steinfort - version coordonnée janvier 2020 :

1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

1.1 Zones d'habitation (art.11)

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Notamment, y sont interdits les pensions ou les asiles pour les animaux, les stations-service ainsi que les magasins dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Y sont admissibles les exploitations agricoles ou artisanales existantes ainsi que les stations-service existantes y compris les changements architecturaux qui sont indispensables pour l'exploitation.

Elles sont subdivisées en:

- zones d'habitation 1,
- zones d'habitation 2.

1.1.2 Zones d'habitation 2 (art.11) – HAB2

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

PAG de la commune de Steinfort - version saisie septembre 2021 :

Chapitre 2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Art. 2 Zones d'habitation

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des 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.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Notamment, y sont interdits les pensions ou les asiles pour les animaux, les stations-service ainsi que les magasins dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Y sont admissibles les exploitations agricoles ou artisanales existantes y compris les changements architecturaux qui sont indispensables pour l'exploitation. Concernant les stations-service existantes, seule la mise en conformité technique conformément à la législation en vigueur est admissible.

Les zones d'habitation sont subdivisées en fonction du type d'habitation en :

1. zones d'habitation 1 [HAB-1];

2. zones d'habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maisons unifamiliales et bi-familiales. Les chambres données en location ou mises à disposition à des fins d'habitation sont interdites, sauf dans les logements sociaux conventionnés par le ministre ayant le logement dans ses attributions.

Dans la zone d'habitation 1, les crèches sont admissibles dans les maisons unifamiliales ainsi qu'au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales. La capacité d'accueil maximale d'une crèche ne peut pas dépasser 12 enfants

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à

dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum. La commune peut déroger au principe des 90 % si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

Art. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

L'aménagement des chambres données en location ou mises à disposition à des fins d'habitation y est admis. Une chambre donnée en location ou mise à disposition à des fins d'habitation compte pour une unité de logements, à l'exception des chambres dans les logements sociaux conventionnés par le ministre ayant le logement dans ses attributions.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 % au minimum. La commune peut déroger au principe des 80 % si les caractéristiques ou les particularités du site l'exigent.

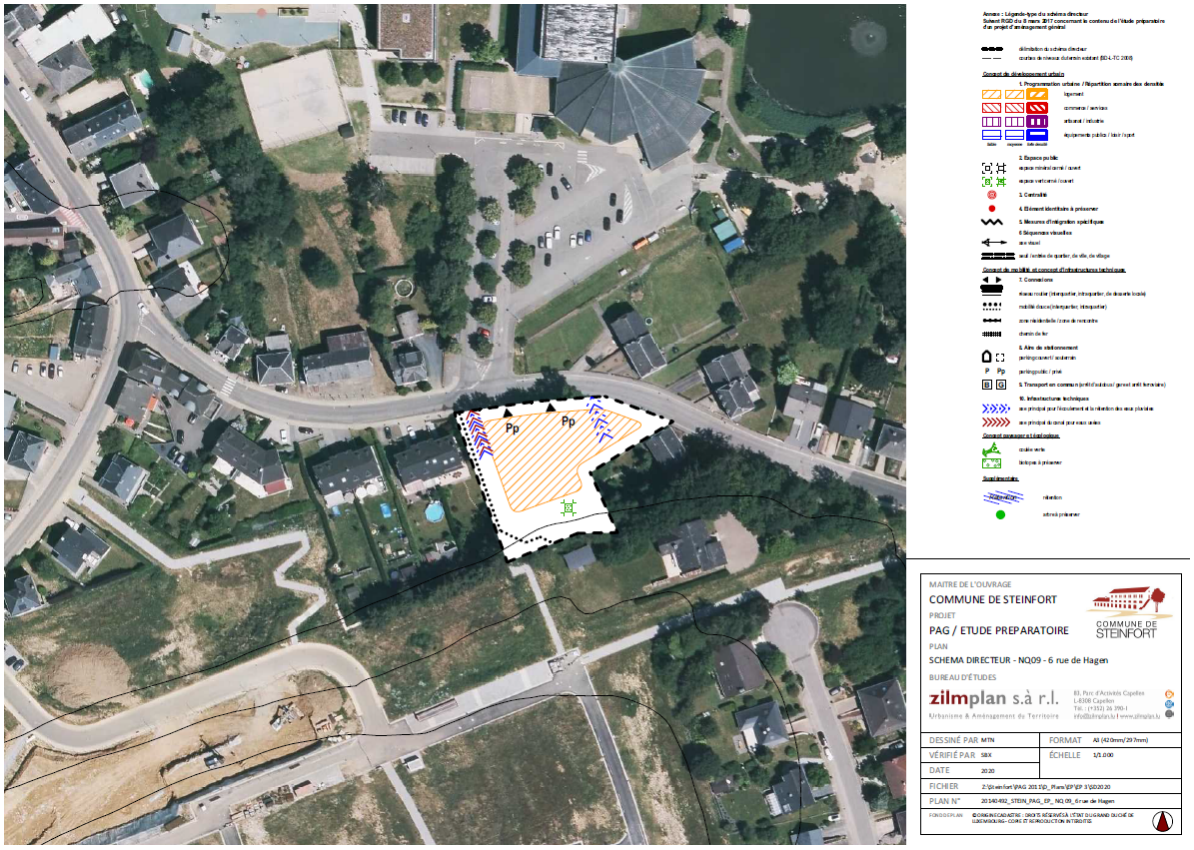
III. Descriptif du parti urbanistique

Le parti urbanistique se caractérise par les points suivants :

- Création de 2 lots destinés à accueillir un immeuble à maximum 4 logements et et d'un immeuble à maximum 2 logements (maison bifamiliale).
- Cession d'une partie de la parcelle en vue de réaliser ultérieurement une liaison piétonne reliant la rue de Hagen et la zone destinée à être urbanisée "Eechelter".
- Intégration des gabarits aux volumes avoisinants.
- Peu de modifications du relief naturel existant.

II. ETUDE PRÉPARATOIRE - SCHÉMA DIRECTEUR

La fiche technique du schéma directeur NQ 09 - 6 rue Hagen Steinfort se trouve dans les annexes.



III. TABLEAU RECAPITULATIF

I. Annexe I : tableau récapitulatif - PAP exécutant un PAG « 2004 »

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : HAB-2

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU		1,00	COS		0,60	CUS		
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,22	ha						

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette (3)		surface construite brute (3) minimum	maximum		surface d'emprise au sol (3) minimum	maximum		volume de la construction (3) minimum	maximum	
1	828,00	m^2	160,00	788,00	m^2	80,00	297,00	m^2			m^3
2	779,00	m^2	160,00	741,00	m^2	80,00	186,00	m^2			m^3
Total	1.607,00	m^2	320,00	1.529,00	m^2	160,00	483,00	m^2	0,00	0,00	m^3

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients résultant du PAP	CMU (3)	0,199	0,951	COS (3)	0,100	0,301	CUS (3)	0,000	0,000

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

II. Annexe I : tableau récapitulatif - PAP exécutant un PAG « 2011-17 »

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol (1) : HAB-1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL		28	CUS		0,85	COS		0,35	CSS	0,60
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,2155	ha								

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette (2)		nombre de logements (2) minimum	maximum		surface construite brute (2) minimum	maximum		surface d'emprise au sol (2) minimum	maximum		surface de sol scellée (2) maximum	
1	828,00	m^2	2	4	u.	160,00	788,00	m^2	80,00	297,00	m^2	435,00	m^2
2	779,00	m^2	1	2	u.	160,00	741,00	m^2	80,00	186,00	m^2	266,00	m^2
Total	1.607,00	m^2	3	6	u.	320,00	1.529,00	m^2	160,00	483,00	m^2	701,00	m^2

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum		maximum
Coefficients résultant du PAP	DL (2)	13,921	27,842	CUS (2)	0,148	0,710	COS (2)	0,100	0,301	CSS (2)	0,436

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

IV. DESCRIPTIF URBANISTIQUE

I. Localisation du site

Le PAP se trouve rue Hagen à proximité de Roudemer, du centre culturel.

Équipements collectifs :
Le village de Steinfort est bien fourni en équipements collectifs (écoles, piscine, multisports, aires de jeux...). En outre ces équipements se situent dans l'environnement immédiat du projet.

II. Accès du site

Réseau routier : CR106 à 200 m - N6 à 500 m - CR110 à 1,5 km - A6 à 4,5 km
Bus : Le site est à proximité immédiate d'un arrêt de bus.
Train : La gare la plus proche est celle de Kleinbettingen, à environ 2 km

Le projet est donc particulièrement bien desservi en ce qui concerne les transports en commun, la proximité de la gare permet un déplacement sans voiture aisé dans tous le pays et même au-delà. Un parking de type Park and Ride à l'entrée de Steinfort ouvre également des possibilités de covoiturage.

III. Situation actuelle

Le terrain est actuellement occupé par une maison unifamiliale de taille modeste entourée de végétation et peu perceptible de la voirie.

Habitation existante à démolir

Le milieu environnant se décompose en plusieurs ensembles distincts:

Vers le centre de Steinfort

De nombreuses nouvelles constructions, unifamiliales et collectives, de gabarits importants. Bien que les volumétries et les implantations soient intéressants il y a lieu de regretter un manque flagrant d'unité dans les matériaux et couleurs choisis. Les accès au rez-de-jardin par des escaliers extérieurs appauvrissent considérablement la qualité architecturale et urbanistique des constructions.

Vers la Route d'Arlon

Coté Hagen

A l'inverse les premières maisons en direction de Hagen sont plus anciennes et présentent une certaine homogénéité tant au niveau des couleurs que des gabarits.

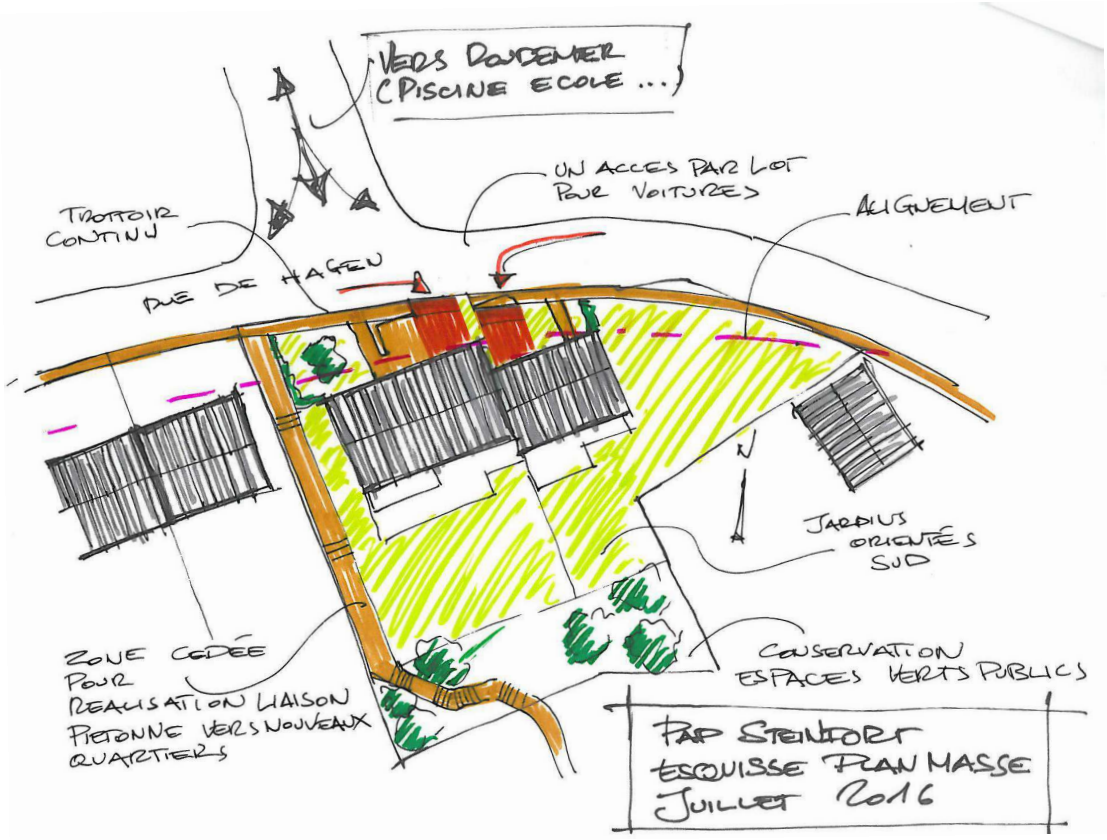
Vue immeubles vers Hagen

Centre Roudemer

En face du projet se situe l'espace Roudemer, véritable cœur associatif de Steinfort. On y retrouve des écoles, une piscine, un étang, un complexe multisports le tout s'articulant autour du ruisseau (*l'Eisch).*

Centre Roudemer

IV. Situation projetée



Esquisse plan Masse reprise du rapport justificatif établit par V2 architecture lors du PAP initial.

V. Envergure du projet

Les différentes parcelles réunies pour le PAP sont d'une surface totale brute de 21 ares 55 ca avec le lot 01 correspondant à la parcelle n°691/4337 de 8a28ca, le lot 02 correspondant à la parcelle n°691/4338 de 7a79ca et la place voirie correspondant à la parcelle n°691/4339 de 5a48ca

Le projet se développe en 2 immeubles de 2 niveaux + combles et reposent sur 1 niveau de sous-sol.

Le nombre de logement est de 6 unités réparties dans les 2 immeubles. Ce qui engendre une augmentation de la population d'environ 14 à 16 personnes (2,3 à 2,6 personnes par ménage).

Le nombre de stationnement est de 12 emplacements pour les 2 immeubles (2 emplacements par logement)

VI. Motivations urbanistiques

Le motif principal de l'élaboration du présent PAP est la volonté de construire des appartements et une maison, répondants aux exigences de confort moderne et au contexte urbanistique actuel tout en rationalisant l'utilisation du sol.

De manière à garantir une qualité de vie optimale le PAP prévoit des parkings en sous-sol et recouverts de terrasses. Le projet disposant d'emplacements publics en nombre à proximité immédiate, seuls 2 emplacements extérieurs sont prévus.

Dans la même optique la cession d'une zone pouvant accueillir une liaison piétonne pourra favoriser l'intégration aux quartiers existants et futurs. La végétation existante sera dans la mesure du possible préservée.

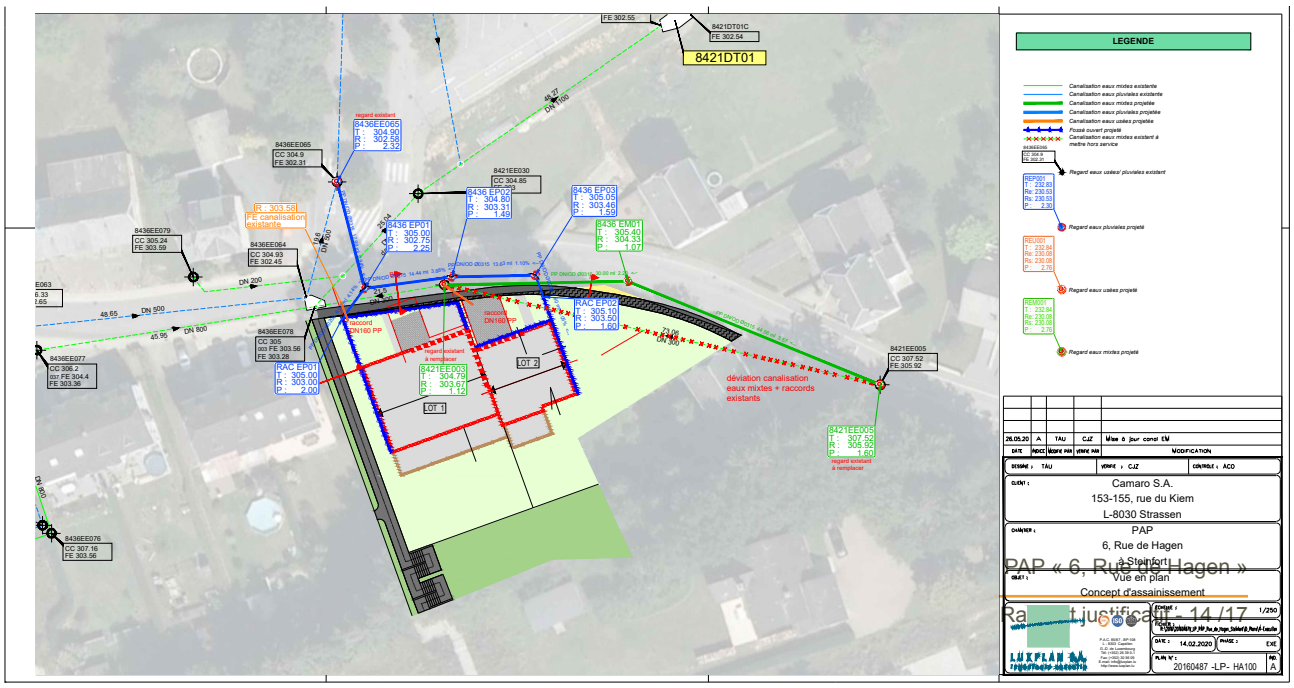
Les parcelles se situent en zone HAB-2, les prescriptions de la zone ont été appliquées. Au vu de la taille du terrain et de la densité projetée (23 log/ha) les valeurs COS et CMU ont été légèrement abaissées le COS 0,4 (COS HAB 2 0,6), CMU 0,95 (CMU HAB2 1). *NB: Suivant la partie graphique les valeurs maximales du COS, hors abri de jardin, pour le lot 1 et 2 sont respectivement de 0,36 et de 0,24.*

Le niveau dénommé sous-sol (1S) comportant les parkings et locaux techniques n'est pas pris en compte dans le calcul du CMU et/ou du CUS.

La limitation à un seul accès, comme expliqué précédemment, participe à une sécurisation du site.

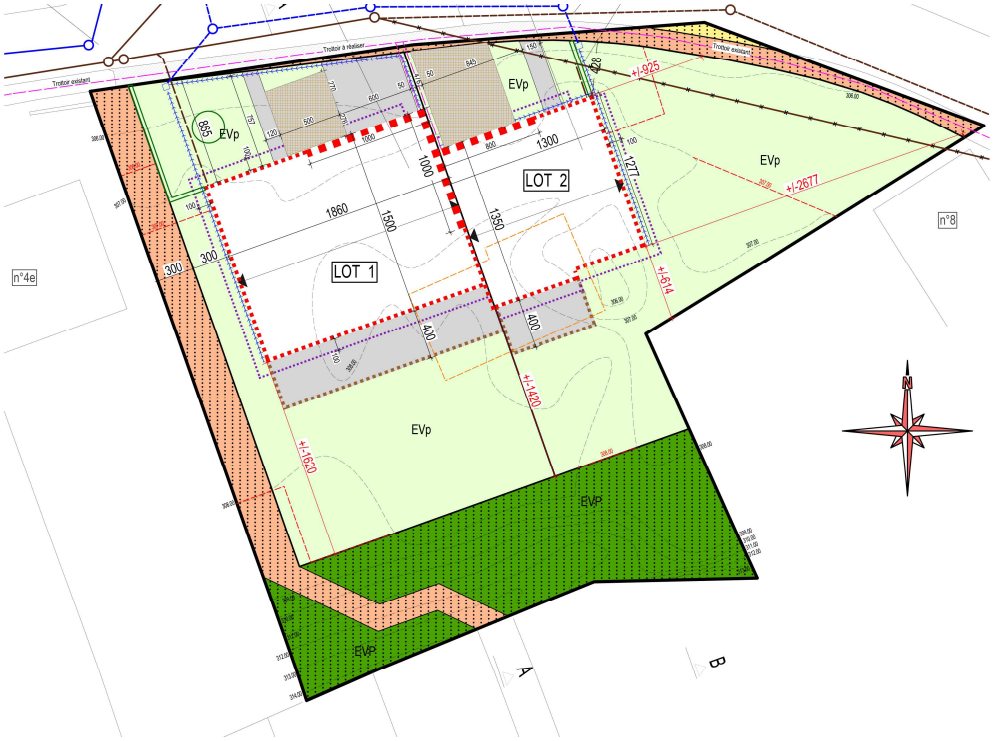
VII. Concept d'assainissement

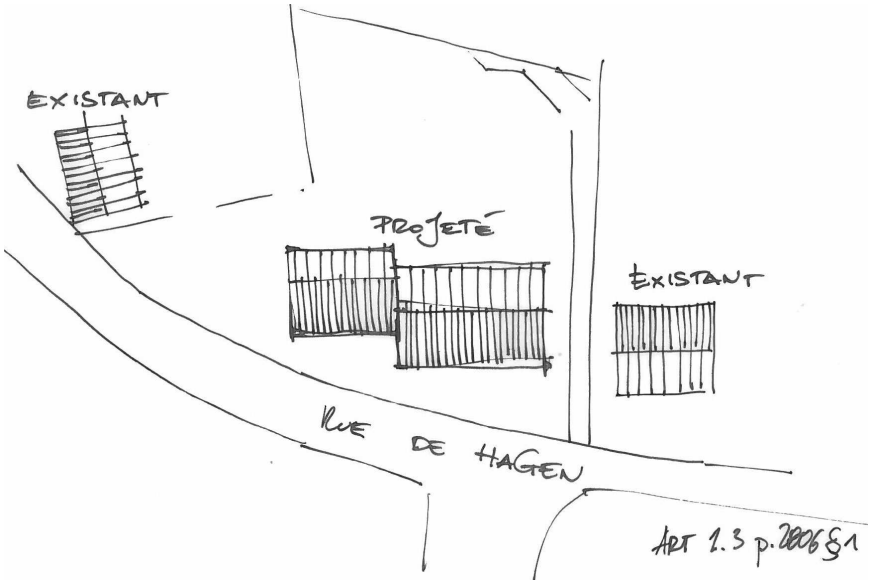
Une canalisation d'eaux usées empiète actuellement sur le domaine privé (voir plan en annexe). Cette dernière sera déplacée dans la voirie. Les nouveaux lots se raccorderont sur cette canalisation.



V. ILLUSTRATIONS DU PROJET

I. Implantation des constructions

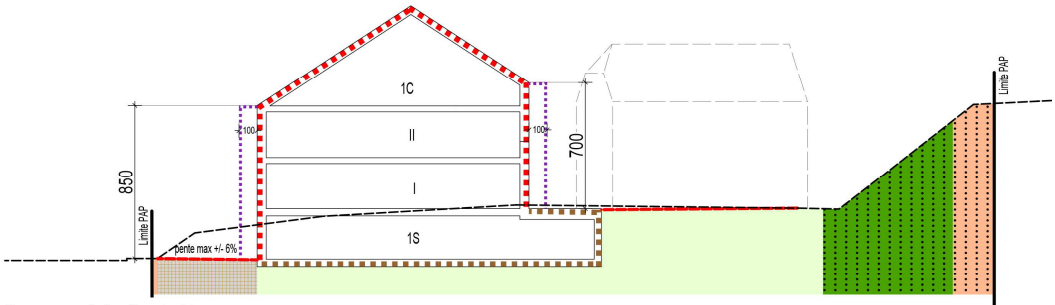




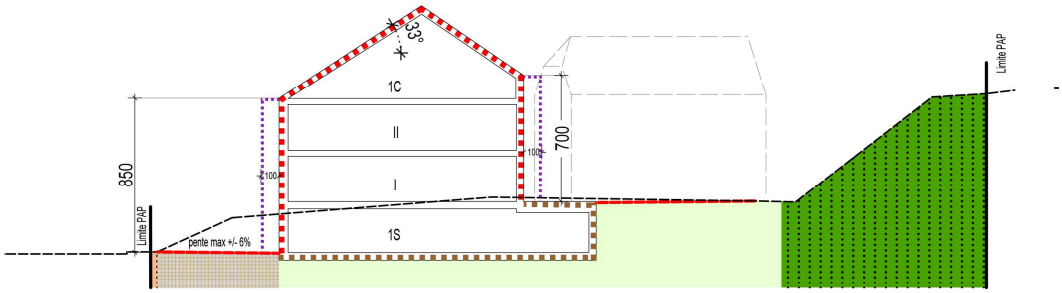
Vue en plan constructions existantes et projetées.

Esquisse reprise du rapport justificatif établit par V2 architecture lors du PAP initial.

II. Coupes



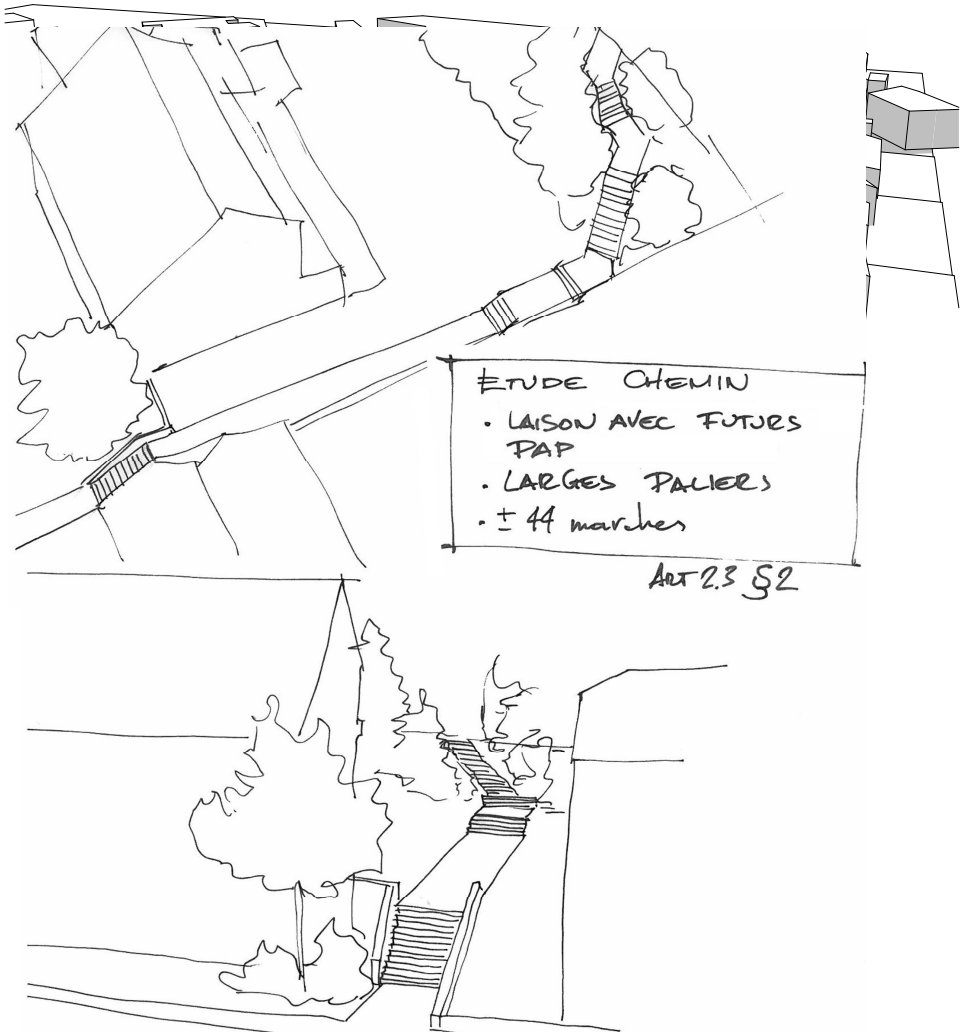
Coupe AA (Lot 1)



Coupe BB (Lot 2)

III. Modélisation du projet

Modélisation reprise du rapport justificatif établit par V2 architecture lors du PAP initial.



Modélisation reprise du rapport justificatif établit par V2 architecture lors du PAP initial.

VI. ANNEXES

Annexe II : Données structurantes relatives au PAP
Fiche technique du schéma directeur NQ 09 - 6 rue Hagen Steinfort
Certificat OAI
Extrait cadastral
Relevé parcellaire
Plan de mesurage
Plan PAG
Concept AGE - Luxplan