
Plan d'aménagement particulier (PAP)

RUE FOULLERT

Partie écrite *selon avis*

Mandataire:

Huewerbäsch S.A.
63-65 rue de Merl
L-2146 Luxembourg



Auteur du projet:

ROMAIN SCHMIZ
architectes & urbanistes

16, avenue Gaston Diderich
L - 1420 Luxembourg
Tél.: 44 17 10

Luxembourg, décembre 2020

Partie écrite du PAP	2
Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP « RUE FOULLERT »	4
Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)	6
Art. 3 - Terminologie et définition	7

Partie écrite du PAP

Toutes les données de la partie écrite sont définies dans la partie graphique du PAP (voir annexes) : Tout ce qui n'est pas défini dans le PAP est complété par la partie écrite du PAG de la Commune de Steinfort.

Art. 1 - Prescriptions réglementaires du PAP « RUE FOULLERT »

Art. 1.1 - Type et quota d'utilisation

Le type d'utilisation est l'habitat. Le quota d'utilisation et l'emplacement des bâtiments est définie dans la partie graphique du PAP (pièces jointes ; PAP PLAN 01).

Art. 1.1.1 – Logements à Coûts Modérés

La réalisation des Logements à Coûts Modérés nécessaires est possible sur les lots suivants : lot 12, lot 13, lot 33, lot 34 et lot 35. Les détails seront concrétisés dans le cadre de la convention.

Art. 1.2 – Toitures vertes

Des toitures vertes extensives sont à prévoir sur les toitures-plates des maisons d'habitation et des garages (lots 1 – 35).

Art. 1.3 – Hauteur à l'acrotère

Les hauteurs maximales sont définies par lot; pour les bâtiments à logement, elle est de 10,0 m. Les hauteurs se réfèrent aux différents points marqués sur le plan PAP 01.

Art. 1.4 – L'aménagement des dépendances

La hauteur maximale de dépendances pourra atteindre 3 m, mesuré à partir du terrain aménagé.

Art. 1.5 – Le nombre d'emplacements

Chaque unité de logement peut avoir au maximum 3 places de stationnement.

Art. 1.6 – Parkings publics

Dans l'espace vert public à l'ouest lot 11 il faut prévoir un espace de stationnement pour personnes à mobilité réduite.

Dans l'espace vert public à l'ouest lot 11 il faut prévoir un poste de recharge/borne électrique.

Dans l'espace vert public à l'ouest lot 27 il faut prévoir un espace de stationnement pour personnes à mobilité réduite.

Dans l'espace vert public à l'ouest lot 27 il faut prévoir un poste de recharge/borne électrique.

Art. 1.7 – Remblais/Déblais

Le terrain existant peut être remblayé ou déblayé au maximum de 1 m.

Art. 1.8 – Les plantations

Dans l'espace vert public entre lot 8 et lot 19 il faut prévoir quatre arbres.

Dans l'espace de stationnement public ouest lot 35 il faut prévoir un arbre.
Dans l'espace de stationnement public ouest lot 27 il faut prévoir deux arbres.
Dans l'espace de stationnement public ouest lot 11 il faut prévoir deux arbres.

Des espèces indigènes seront choisies pour les plantations.

Art. 1.9 – Les surfaces constructibles pour avant-corps

Les corps avancés ne pourront pas dépasser une saillie de 1 m. Sont considérés comme corps avancés, tout élément structurel bâti, faisant partie intégrante de la construction principale, mais demeurant en saillie de l'alignement de façade. Les corps avancés ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade concernée.

Art. 1.10 – Servitudes de type urbanistique

Art. 1.10.1 – Servitude de type urbanistique « IP » / « intégration paysage »

Dans les jardins des lots 1-8 et 19-24, le long de la limite nord du terrain, des plantations brise-vue sont à prévoir sur une bande de 3 m de profondeur. La surface de jardin concernée par la servitude doit être plantée à 60% avec des haies, arbustes et arbres d'espèces indigènes.

Des haies taillées ne sont pas admises. Ne sont pas non plus admis dans cette zone toutes constructions, murs de soutènement et scellements de surfaces.

Art. 1.10.2 – Servitude de type urbanistique « MS » / « matériau de surface »

La matérialité de la surface visible doit être accordée avec le service technique de la commune.

Art. 2 - Répartition des surfaces (surfaces privées/surfaces publiques)

Surface totale PAP	100%	15.484,2722 m²
Surface privée	73,61%	11.398,2034 m²
Terrains cédés au domaine public communal	25,91%	4.012,6633 m²
Terrains déjà publics pour raccordement à la rue existante	0,474%	73,4055 m²

3. Terminologie et définitions

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'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 ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. hauteur des locaux :

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux :

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux :

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Quelle: Règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune; Annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol