



COMMUNE DE
STEINFORT

Commune de Steinfort
Projet d'Aménagement Particulier
"Rue du Chemin de Fer" à Kleinbettingen

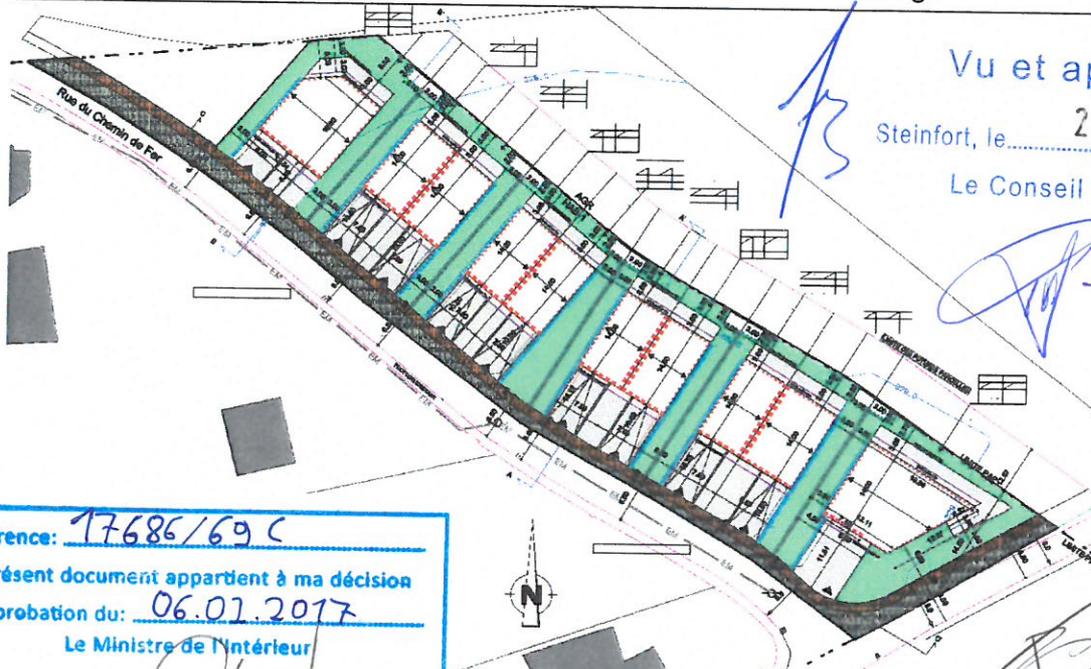
PARTIE ECRITE

Maîtres de l'Ouvrage

Foncier et Participation S.A.
Prestagaz S.A.
Mme Malou KAYL

Mme Nadine HAGEN

- 7, Place de Théâtre L-2163 Luxembourg
- 1, rue du Chemin de Fer L-8378 Kleinbettingen
- 4c, rue de Hagen L-8421 Steinfort
épouse Steve Wojsischowski
- 135, rue de Mamer L-8081 Bertrange



Vu et approuvé,
Steinfort, le 24 NOV 2016
Le Conseil Communal:

[Handwritten signatures in blue ink]

Référence: 17686/69 C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 06.01.2017
Le Ministre de l'Intérieur

[Handwritten signature]
Don Kersch

Conception :

F. KRIER & Ass. Architectes Sàrl
Urbaniste- Aménageur

8, bvd Paul Eyschen
L-1480 Luxembourg

e-mail: bureau@architecte-krier.lu

Tél: 22 90 62

Fax: 22 90 72

Personne de contact:

M. Fernand KRIER

Date :

10/11/16

Table des matières

Art. 1 Généralités	3
Art. 2 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées	3
Art. 3 Mode d'utilisation du sol	4
Art. 4 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol	4
4.1. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	4
4.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.....	5
4.3. Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol	5
4.4. Hauteur des constructions	5
4.5. Nombre d'unités de logement par construction.....	5
4.6. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol.....	5
4.7. Type de toitures	5
4.8. Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi qu'aux voies de circulation.....	6
4.9. Surfaces destinées à recevoir des plantations - Espace vert privé	6
4.10. Les dimensions des aménagements extérieures, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées	6
4.11. Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir.....	7
4.12. Aménagement des dépendances - Abris de jardins.....	7
Art.5 Dispositions visant à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier	7
Art. 6 Fonds destinées à être cédés au domaine public communal	8
Art. 7 Infrastructures techniques	8
Art. 8 Evacuation des eaux pluviales	9

Le présent projet d'aménagement particulier a notamment été élaboré conformément :

- à la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, modifiée par la loi du 28 juillet 2011.
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 1 Généralités

Tout ce qui n'est pas prévu dans la présente partie écrite sera réglé d'après les dispositions du règlement des bâtisses en vigueur (à la date d'autorisation officielle du présent projet d'aménagement particulier) de la commune de Steinfort et dans le respect des lois y afférentes.

Art. 2 Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées

La zone du PAP est implantée le long de la rue existante "rue du Chemin de Fer" à Kleinbettingen et s'implante dans les parcelles portant les numéros cadastraux suivants, appartenant à plusieurs propriétaires.

Parcelles : Après échanges et extrait du plan cadastral

- 680/3122 de la section C de Kleinbettingen (Commune de Steinfort)
- 681/3125 de la section C de Kleinbettingen (Commune de Steinfort)
- 681/3128 de la section C de Kleinbettingen (Commune de Steinfort)
- 695/3131 de la section C de Kleinbettingen (Commune de Steinfort)

La surface totale brute du PAP à l'intérieur de la zone du PAG est de 46 ares 21 ca.

Un plan avec levé topographique géo-référencé (plan établi par la société KNEIP, ref. 08039-02-b du 21/09/2012) ainsi que le plan de mesurage servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP. La limite exacte du PAG est définie dans le plan établi par la société KNEIP, réf. 08039-05 du 15/10/2015. (voir annexe PAP).

Lots de parcelles créées :

Le terrain sera subdivisé en 10 lots répartis comme suit afin d'y créer:

- 2 maisons unifamiliales isolées (lots 1 et 10)
- 8 maisons unifamiliales jumelées (lots 2 à 9)

Art. 3 Mode d'utilisation du sol

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de STEINFORT en « zone d'habitation », plus précisément en secteur d'habitation « HAB-1 ».

Le territoire couvert par les présentes règles d'urbanisme est destiné à la construction de 10 maisons d'habitation unifamiliales.

Les prescriptions du PAG actuellement en vigueur pour les secteurs d'habitation "HAB-1" nouveaux quartiers sont les suivantes:

Coefficient d'occupation au sol (COS): **max 0,4**

Coefficient maximal d'utilisation (CMU): **max 0,7**

Le coefficient de scellement du sol (CSS), le coefficient d'utilisation de sol (CUS) et la densité de logement (DL) ne sont pas définis dans le PAG de la commune de Steinfort.

Pour les aires constructibles, le mode d'utilisation du sol est détaillé dans la partie graphique qui indique les prescriptions particulières à respecter.

Les aires constructibles comprennent :

- les constructions principales (représentées sur la partie graphique par les pointillés en rouge)
- les abris de jardin

Art. 4 Prescriptions spécifiques concernant le degré d'utilisation du sol

4.1. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

A l'intérieur:

Les places de stationnement pour voitures à l'intérieur de la construction doivent être aménagés suivant les prescriptions du PAG actuellement en vigueur.

L'emplacement des voitures au nombre de 2 se situe dans le sous-sol pour les maisons jumelées (Lots 2 à 9).

L'emplacement des voitures au nombre de 2 se situe au rez-de-chaussée pour les maisons isolées (Lots 1 et 10).

4.2. Reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les bâtiments seront conçus et implantés conformément aux indications de la partie graphique du PAP, qui définit les limites maximales des emprises au sol, les alignements, les reculs postérieurs et latéraux.

Les reculs des différents lots du présent PAP sont fixés dans la partie graphique du PAP.

Les saillies

Les saillies sur les alignements de façade avant et arrière sont autorisées sans pour autant enfreindre d'autres règlements en vigueur, c.à.d. sur un tiers de la longueur de la façade où ils se trouvent.

Les saillies sur les façades latérales ne sont pas autorisées.

4.3. Nombre de niveaux hors sol et en sous-sol

- Le nombre maximal de niveaux hors sol est de $II + 1c$
- Le nombre maximal de niveaux en sous-sol est de 1

L'aménagement des combles est autorisé sous condition du respect de la valeur CMU = 0,7.

4.4. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont fixées dans la partie graphique du PAP.

4.5. Nombre d'unités de logement par construction

Le type et le nombre minimal et maximal d'unités par lot sont fixés dans la partie graphique du PAP.

4.6. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Les habitations seront réalisées sous forme de maisons jumelées (lots 2 à 9) et isolées (lots 1 et 10), conformément aux indications de la partie graphique du PAP.

Chaque bloc de maison (composé de 2 maisons jumelées) devra avoir une architecture homogène et similaire, tant dans leur volumétrie que dans le style architectural.

4.7. Type de toitures

Le type de toiture est indiqué dans la partie graphique.

Les toitures de tous les lots ont une pente entre 30 et 35 degrés et ont deux versants.

Les croupes et demis croupes sont interdites.

Les toitures brisées (type Mansarde, entrai retroussé ou Impériale) sont interdites.

L'avancée de la corniche par rapport au plan de la façade ne peut être supérieure à 15 cm.

L'avancée de la rive par rapport au plan du pignon ne peut être supérieure à 10 cm.

Des fenêtres de toitures en pentes (genre velux) sont autorisées.

Des Lucarnes de toiture debout à toit plat sont autorisées.

4.8. Accès carrossable à la parcelle, aux emplacements de stationnement, aux garages ainsi qu'aux voies de circulation

Les accès aux garages doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique. Leur pente ne peut être supérieure à 15 %, mesurée sur l'axe.

4.9. Surfaces destinées à recevoir des plantations - Espace vert privé

Les espaces verts privés seront engazonnés ou recevront des plantations.

L'aménagement de terrasses est autorisé dans les zones indiquées à cet effet dans la partie graphique du plan d'aménagement particulier (espace extérieur pouvant être scellé). Les espaces extérieurs pouvant être scellés, non scellés, sont à traiter comme espace vert privé.

Les arbres et les haies

Les nouvelles plantations seront des espèces indigènes et veilleront à offrir un cadre de vie agréable à ses habitants et à son voisinage.

4.10. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Les dimensions des aménagements extérieurs sont reprises dans la partie graphique.

Les terrasses

Pour toutes les maisons, la profondeur maximale autorisée des terrasses, pouvant être construites au même niveau que le rez-de-chaussée, est de 3m et peut couvrir toute la longueur de la façade arrière.

Le modelage du terrain (remblais/déblais) est en principe interdit pour l'ensemble des fonds afin d'assurer une bonne intégration de l'ensemble dans le paysage et de permettre une utilisation cohérente des aménagements et infrastructures.

Cependant devant les maisons et à l'arrière de celles-ci et entre elles, dans les reculs latéraux, un léger remblai sera réalisé pour adapter le niveau des jardins au niveau du rez-de-chaussée des maisons. Ce remblai est indiqué dans la partie graphique (coupe type maisons jumelées). Une tolérance de +/- 50 cm est accordée par rapport aux lignes de hauteur projetées.

4.11. Les éléments bâtis ou naturels à sauvegarder/démolir

Il n'existe aucun élément bâti ou naturel à sauvegarder ou à démolir sur les fonds couverts par le présent PAP.

4.12. Aménagement des dépendances - Abris de jardins

Les abris de jardin seront construits sur les limites arrières et seront jumelés. La surface d'abri ou similaire ne peut dépasser 6 m², et la hauteur totale ne dépasse pas 3,0 m. Les toitures seront du type toiture plate.

L'emplacement exact est repris dans la partie graphique.

Art.5 Dispositions visant à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

Chaque bloc composé de 2 maisons jumelées devra avoir une architecture homogène et similaire, tant dans leur volumétrie que dans le style architectural.

Teintes de façade

Les couleurs criardes sont interdites.

Toiture

Les matériaux de couverture devront être mats, de préférence de teinte foncée, grise ou noire.

Accès de garages

Les accès de garage ne peuvent être aménagés qu'aux endroits prévus par le PAP.

La largeur de ces accès est fixée à au moins 5 m pour les lots de 2 à 9, de maximum 6 m pour le lot 1 et de maximum 8 m pour le lot 10.

Pente des rampes des lots 2 à 9 Max: 15 %

Pente des rampes des lots 1 et 10 Max : 3 %

Clôtures/Pare-vues/Haies

Les haies/arbustes clôturant une parcelle, doivent être constituées par des espèces indigènes.

Emplacement des poubelles

Pour chaque maison, un emplacement poubelle est à prévoir à l'intérieur ou à l'extérieur de la construction.

Art. 6 Fonds destinées à être cédés au domaine public communal

Les infrastructures à réaliser dans le cadre du présent PAP (élargissement rue et création nouveau trottoir, infrastructures techniques (canalisations et branchement canalisation sur réseau existant etc.)) seront cédées à la commune dans le cadre de la cession des 25 %, conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004.

La surface à céder au domaine public communal est de 671 m², soit 14,52%.

L'aménagement des infrastructures, aux endroits prévus par le présent projet d'aménagement particulier, fera l'objet de plans ultérieurs détaillés pour autorisation auprès du Collège Echevinal.

Art. 7 Infrastructures techniques

Il est prévu d'élargir légèrement la rue et de créer un nouveau trottoir sur le côté du PAP.

Les canalisations existantes dans la rue en face des futures constructions ne peut être raccordée directement, vu sa faible profondeur.

Il est donc prévu de réaliser un système de canalisation du type "séparatif", c.à.d. une canalisation séparée pour les eaux usées (EU) et les eaux pluviales (EP).

Le branchement de ces nouvelles canalisations est prévu plus bas dans la rue du Chemin de Fer, sur un regard existant de la canalisation existante des eaux mixtes (EM – voir illustration ci-dessous).

Les autres infrastructures techniques (électricité, eau, téléphone, antenne, etc.) se trouvent dans le trottoir du côté opposé de la rue, d'où ces réseaux seront distribués dans le nouveau trottoir à réaliser le long des nouvelles maisons.

Toutes les infrastructures techniques seront cédées à la commune.

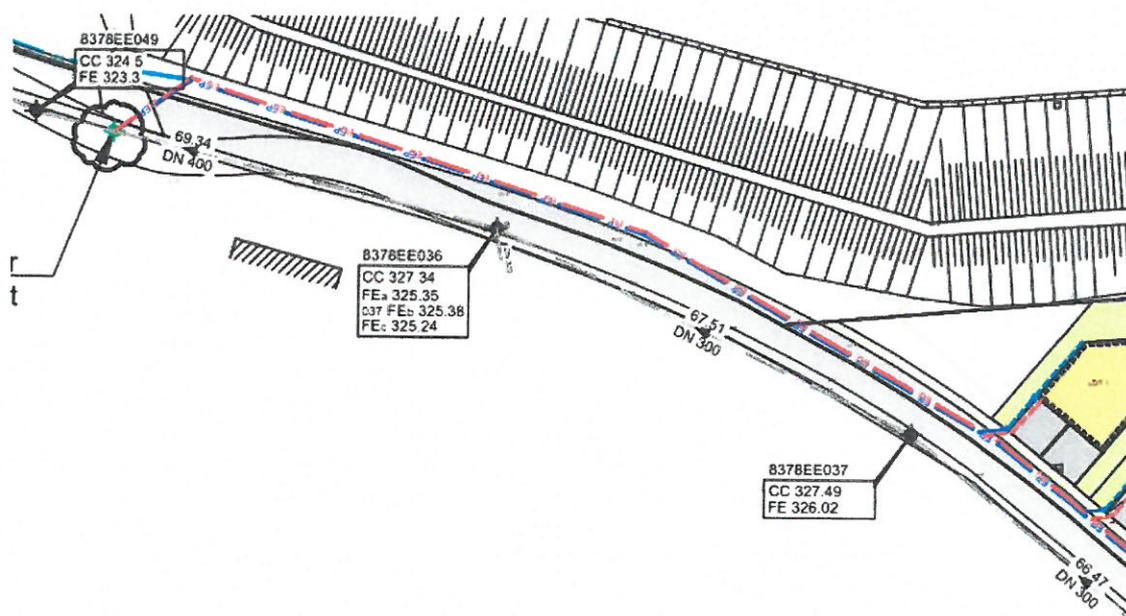


Fig : Raccordement de la canalisation en aval du lotissement

Art. 8 Evacuation des eaux pluviales

L'évacuation des eaux pluviales de chaque parcelle se fera moyennant réalisation de rigoles à ciel ouvert raccordées chacune sur la nouvelle canalisation pour les eaux pluviales qui sera réalisée dans le domaine public et raccordée un peu plus loin dans la rue du Chemin de Fer, sur la canalisation existante des eaux mixtes.

