



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

NOUVEAU QUARTIER

« RUE DE LUXEMBOURG / RUE DE HOBSCHEID » A STEINFORT

Rapport justificatif

design » shape » inspire

**Movilliat Promotions S.A.**

10, rue de l'Industrie

L-8399 Windhof

Tél. : (+ 352) 39 75 70

**LSC360**

4, rue Albert Simon

L-5315 Contern

Tél. : +352 26 390-1

Références**N° de référence** LSC-20232855-SPL**Référence rapport** LSC-20232855-URB-RAP-PAP-Rapport-Justificatif-C**Suivi/Assurance qualité****Rédigé par** Marilyne BERG 09/09/2024**Vérifié par** Céline LA MONICA 18/09/2024**Résumé et modifications****A** Version initiale 20/09/2024**B** Modification suite remarques AC du 18/12/2024 06/01/2025**C** Modification suite réunion AC & APCH du 24/04/2025 18/06/2025

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

SOMMAIRE

1	INTRODUCTION	5
1.1	Localisation du projet	5
1.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP	5
1.3	Vues d'ensemble du site	6
1.4	Infrastructures publiques environnantes	7
1.5	Contexte environnant	7
1.5.1	Environnement urbain	7
1.5.2	Réseau de transport en commun	9
1.5.3	Environnement naturel et paysager	10
2	EXTRAIT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) EN VIGUEUR	12
2.1	Partie graphique	12
2.2	Partie écrite	13
2.3	Schéma directeur	17
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	18
3.1	Programmation urbaine	18
3.1.1	Réflexions urbanistiques	18
3.1.2	Programmation urbaine	18
3.2	Concept de développement urbain	18
3.2.1	Implantation des constructions	18
3.2.2	Gabarits des constructions	18
3.2.3	Aménagement des espaces extérieurs privés	19
3.2.4	Aménagement des espaces publics	19
3.2.5	Constructions à démolir	20
3.3	Concept de mobilité	21
3.3.1	Raccordement à la trame viaire existante – Rue de Hobscheid	21
3.3.2	Concept de stationnement privé	21
3.3.3	Concept de mobilité douce	21
3.4	Concept d'assainissement	22
4	CONFORMITÉ DU PAP AU PAG EN VIGUEUR	23
4.1	Adaptations du Schéma directeur « NQ32 »	23
4.2	Mode d'utilisation du sol en zone Mixte urbaine [MIX-U]	23
4.3	Emplacements de stationnement	23
4.4	Délimitation du domaine public et du domaine privé	23
4.5	Degré d'utilisation du sol	24
5	ILLUSTRATIONS DU PROJET	25
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	25

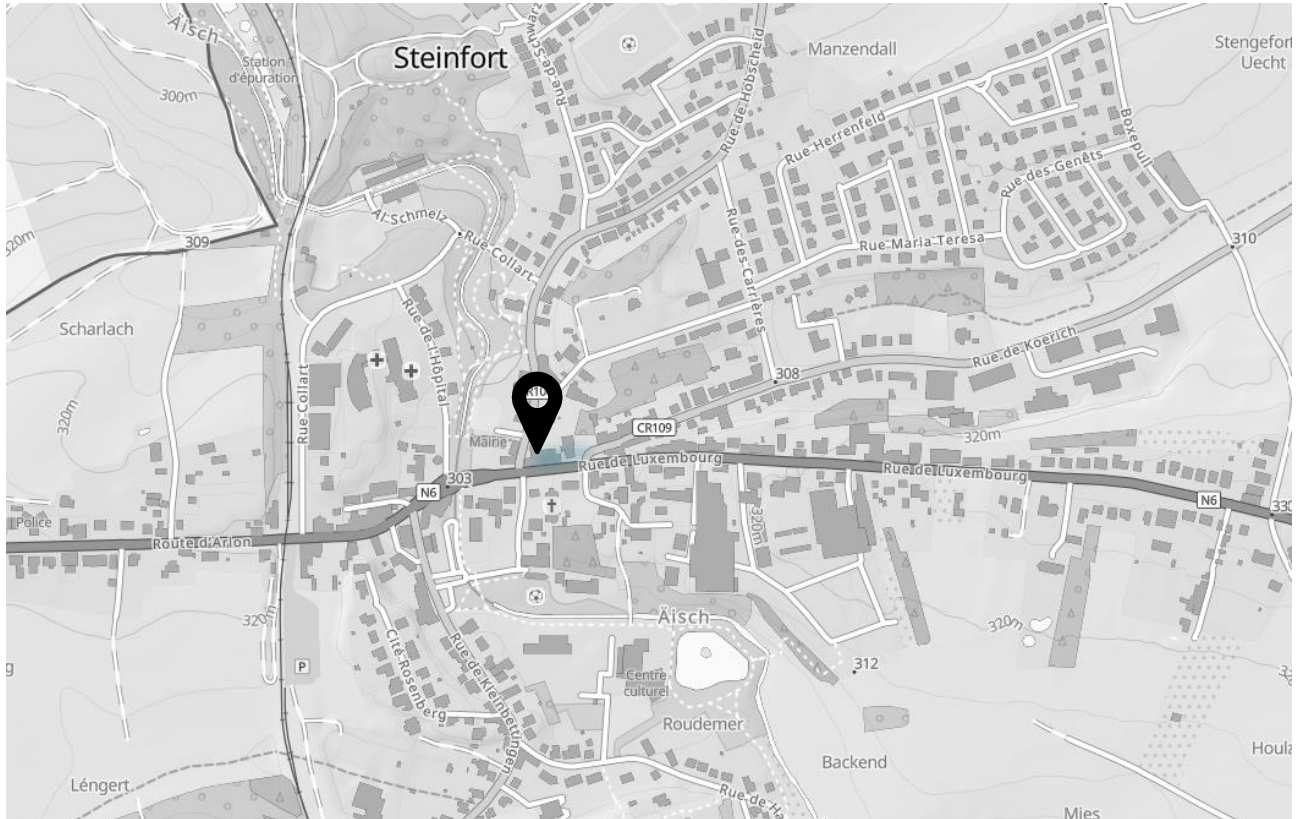
5.2	Axonométrie du projet	27
6	FICHE DE SYNTHÈSE	28

1 INTRODUCTION

1.1 Localisation du projet

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveau quartier » « rue de Luxembourg / rue de Hobscheid » à Steinfort, commune de Steinfort.

Figure 1 : localisation du PAP « rue de Luxembourg / rue de Hobscheid » à Steinfort



Source : www.geoportail.lu, mai 2024

1.2 Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 10 ares 30 centiares provenant entièrement de fonds privés.

Figure 2 : extrait du plan cadastral



Source : www.geoportail.lu, septembre 2024

Avant cession pour la viabilité du PAP en application de l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le présent PAP est établi sur les parcelles suivantes :

Parcelles – Commune de Steinfort Section A de Steinfort	Contenance	Propriétaire
494/4090	1 a 51 ca	Movilliat Terrains SA
494/4487	1 a 52 ca	Movilliat Terrains SA
494/4488	3 a 07 ca	Movilliat Terrains SA
494/4489	4 a 20 ca	Movilliat Terrains SA

1.3 Vues d'ensemble du site

Figure 3 : vues d'ensemble du site



Maison unifamiliale et grange accolée (1, rue de Luxembourg)



Rue de Hobscheid avec façade latérale de la maison 1, rue de Luxembourg



Maisons jumelées (4-6, rue de Hobscheid)



Maison unifamiliale avec grange accolée (2, rue de Hobscheid)

Source : Cyclomedia, mai 2024

1.4 Infrastructures publiques environnantes

Le site du présent projet est proche des équipements collectifs suivants :

- Administration communale de Steinfort,
- Eglise,
- Hôpital intercommunal de Steinfort,
- Bureau de poste,
- Centre sportif et piscine,
- Maison relais,
- Ecole fondamentale.

1.5 Contexte environnant

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 Environnement urbain

Le projet se situe dans le centre de Steinfort, en limite du croisement important rue de Luxembourg / rue de Hobscheid. Le centre se caractérise par un tissu urbain assez dense, avec une mixité de fonctions et d'infrastructures publiques.

Le tissu urbain est marqué par diverses typologies allant de la maison unifamiliale à la maison plurifamiliale avec rez-de-chaussée généralement à usage commercial ou administratif. Le tissu urbain est également souligné par des bâtiments isolés, au milieu d'une implantation généralement en bande, qui se démarquent par leur fonction et leur architecture et font ainsi l'identité de Steinfort (église, administration communale). Le gabarit des constructions environnantes s'élève de deux à trois niveaux pleins avec toitures plates ou combles aménageables.

Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes



Eglise de Steinfort (4a, rue de Luxembourg)



Maison avec commerce au rez-de-chaussée (3, rue de Luxembourg)



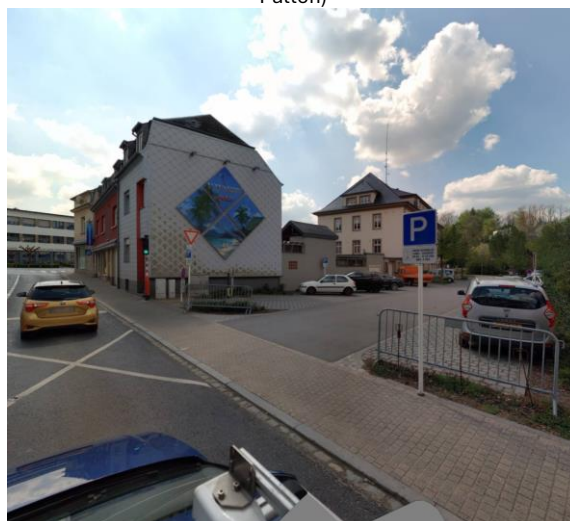
Maison unifamiliale (5, rue de Luxembourg)



Maison en bande avec commerce au rez-de-chaussée (2, Square General Patton)



Banque (2, rue de Luxembourg)



Parking public et façade latérale d'une maison unifamiliale (3, rue de Hobscheid)



Maison plurifamiliale (8, rue de Hobscheid)

Source : Cyclomedia, mai 2024

1.5.2 Réseau de transport en commun

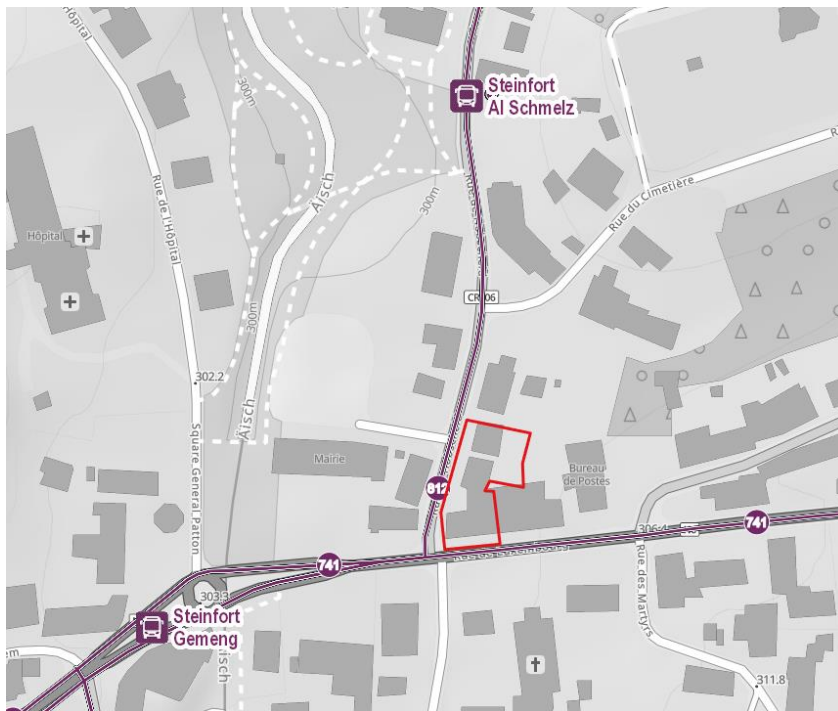
➤ Réseau routier

Le présent PAP se situe au croisement de la rue de Luxembourg (route nationale N6) et de la rue de Hobscheid (chemin repris CR 106). La ville d'Arlon (B) et l'accès à l'autoroute A6 (Luxembourg-Arlon) à Windhof sont joignables en 7 minutes en voiture par la rue de Luxembourg.

➤ Réseau de bus existant

L'arrêt de bus le plus proche du site est « Steinfort, Gemeng », situé à 100 m du périmètre du PAP. Cet arrêt est desservi par les lignes suivantes :

- 741 : Kleinbettingen – Steinfort – Hagen,
- 750 : Belvaux/Belval – Dippach – Steinfort,
- 802 : Howald – Luxembourg, Centre – Steinfort,
- 812 : Luxembourg, Kirchberg – Hagen – Eischen,
- 832 : Redange/Attert – Steinfort – Sterpenich/Arlon (B),
- 833: Greisch – Kleinbettingen.

Figure 5 : localisation des arrêts de bus les plus proches

Source : www.mobiliteit.lu, mai 2024

➤ Réseau ferroviaire existant

La gare de Kleinbettingen est joignable en 5 minutes en voiture. Elle est desservie par la ligne 50 (Luxembourg – Kleinbettingen – Arlon).

1.5.3 Environnement naturel et paysager

➤ Parc public

Un parc public se trouve à proximité du PAP, à l'arrière de l'administration communale, et constitue un espace de détente attractif.

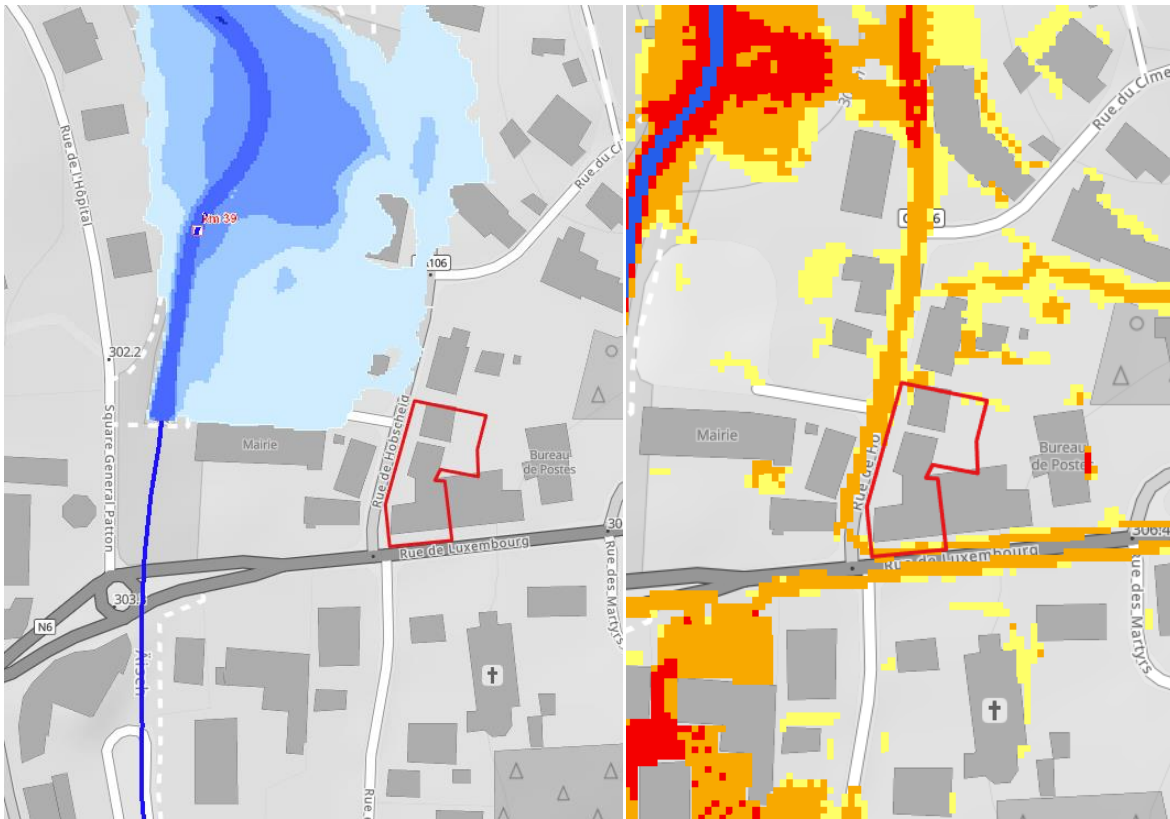
➤ Zone de protection environnementale

Le PAP n'est pas concerné par une zone protégée. La zone spéciale de conservation NATURA 2000 - Habitat (LU0001018 - Vallée de la Mamer et de l'Eisch) se situe à environ 550 m du site.

➤ Eaux de surface

Le projet se situe à proximité (environ 80 m) du cours d'eau l'Eich, mais n'est pas concerné par un risque d'inondation en cas de crue (carte des zones inondables 2021). Au niveau des fortes pluies, un danger modéré/élevé existe au niveau de la voie publique pour la vitesse d'écoulement des eaux en raison de la topographie existante et du scellement (carte des fortes pluies).

Figure 6 : extrait carte des zones inondables 2021 et de danger de fortes pluies

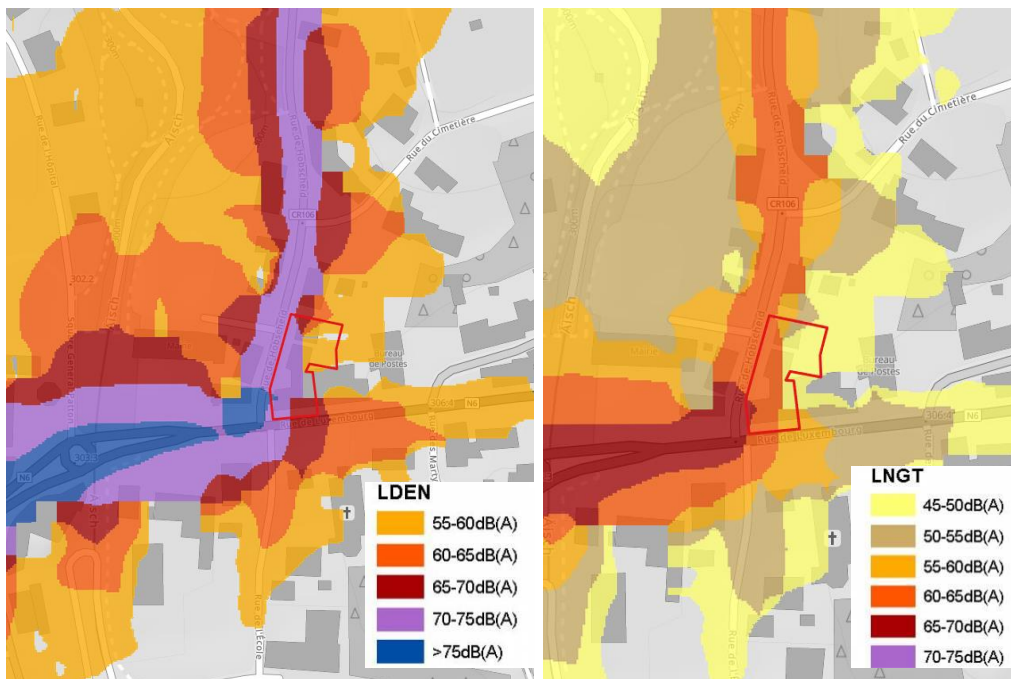


Source : www.geoportail.lu, mai 2024

Bruit environnemental

Le projet est situé à un carrefour important, ce qui entraîne des émissions sonores élevées (> 55dB(A)) dans la zone. Des mesures de protection contre le bruit doivent être prévues lors de l'élaboration du projet.

Figure 7 : carte bruit environnemental (Lden et Lngt)



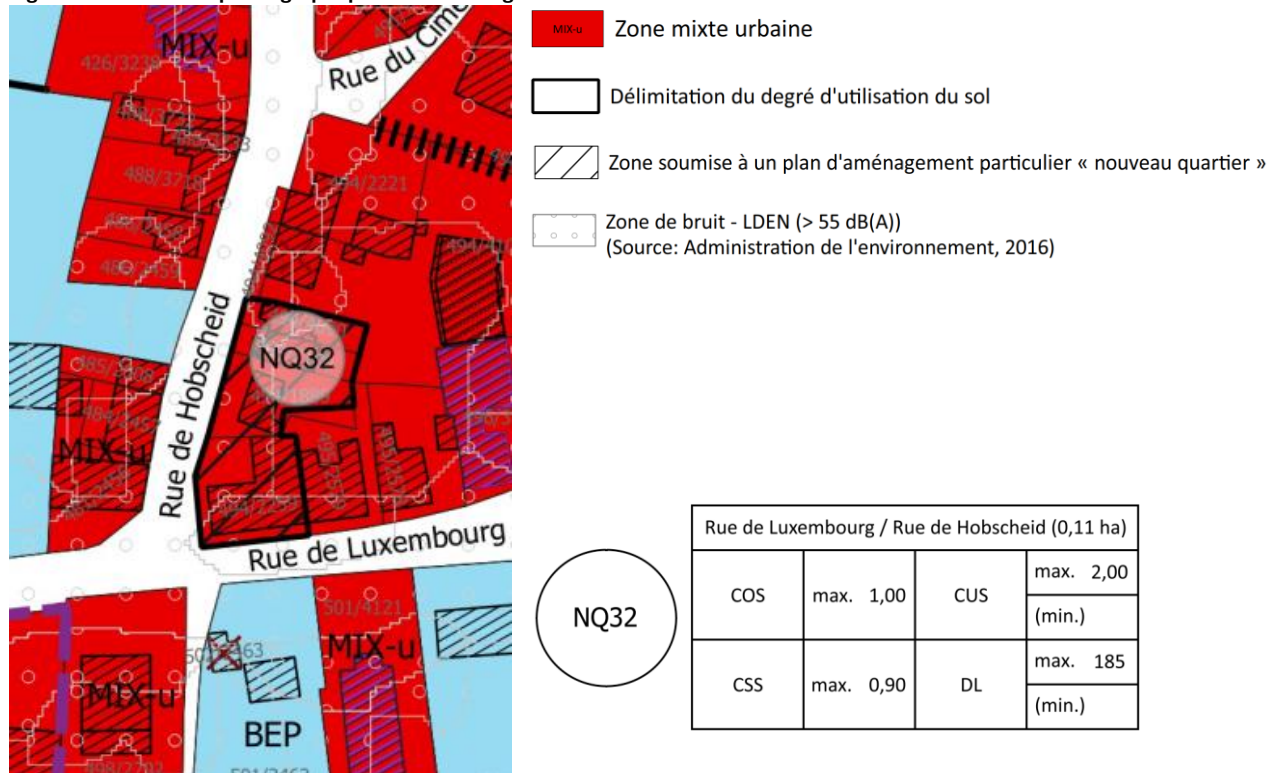
Source : www.geoportail.lu, mai 2024

2 EXTRAIT DU PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 Partie graphique

Figure 8 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Source : Administration Communale de Steinfort, octobre 2023

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base Zone mixte urbaine [MIX-u].

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zone de bruit – LDEN (> 55dB(A))

Le degré d'utilisation du sol requis par le PAG est le suivant :

- CUS max. : 2,00
- COS max. : 1,00
- CSS max. : 0,90
- DL max. : 185

2.2 Partie écrite

La partie écrite du PAG en vigueur reprend les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

Figure 9 : extraits de la partie écrite du PAG en vigueur

Art. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les stations-service y sont interdites.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 %.

De plus, pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant

- le NQ32 – Rue de Luxembourg/Rue de Hobscheid et
- le NQ33 – Rue Collart

la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne peut pas dépasser 80%.

Art. 16 Emplacements de stationnement

Tout projet de construction, tout projet d'agrandissement ou de changement du mode d'affectation d'une construction existante doit prévoir des emplacements de stationnement dont le nombre dépend de la destination projetée et à aménager sur fonds privés.

Concernant les emplacements de stationnement pour voitures, sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

Destination	Nombre d'emplacement de stationnement
Logements* d'une surface construite nette inférieure ou égale à 70 m ²	1 emplacement / logement
Logements* d'une surface construite nette supérieure à 70 m ²	1,5 emplacements / logement
Administrations, bureaux, commerces	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute
Mini-crèche	3 emplacements par mini-crèche

Destination	Nombre d'emplacement de stationnement
Cafés et restaurants	1 emplacement par tranche de 25 m ² de la surface construite brute
Établissements artisanaux et industriels	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute (sauf les surfaces pour stockage de marchandises et de matériaux)
Activités de stockage de marchandises et de matériaux	1 emplacement par tranche de 150 m ² de la surface d'emprise au sol
Salles de réunions / cinémas / centre culturels	1 emplacement par tranche de 20 m ² de la surface construite brute
Stations-service et garages de réparation d'automobiles	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute avec un minimum de 3 places par installation
Maisons de retraite	1 emplacement par tranche de 5 lits
Constructions hôtelières	1 emplacement par tranche de 3 lits
Cimetières	1 emplacement par tranche de 2.000 m ² de surface

*Valable également pour le logement intégré

Pour le calcul des emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure.

Il est obligatoire de prévoir au minimum 1 emplacement de stationnement pour visiteurs pour les constructions mixtes ou les constructions plurifamiliales de 4 à 6 logements. Il est obligatoire de prévoir au minimum 2 emplacements de stationnement pour visiteurs pour les constructions mixtes ou plurifamiliales de plus de 6 logements.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Les constructions nouvelles et les transformations de bâtiments publics ou privés existants ouverts au public doivent prévoir un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos en fonction de l'affectation prévue.

Concernant les emplacements de stationnement pour vélos, sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

Destination	Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos
Pour les logements d'une surface construite nette inférieure ou égale à 70 m ² dans les maisons plurifamiliales	1 emplacement par logement
Pour les logements d'une surface construite nette supérieure à 70 m ² dans les maisons plurifamiliales	2 emplacements par logement
Administrations, bureaux	1 emplacement par tranche de 500 m ² de surface construite brute avec un supplément de 1 emplacement par tranche de 70 m ² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevés
Ecoles fondamentales et autre établissements scolaires	3 emplacements par classe scolaire
Arrêts ferroviaires	30 emplacements par arrêt
Commerces	1 emplacement par tranche de 200 m ² de surface de vente pour les activités de commerce à partir de 1.000 m ²
Salles de réunion / cinémas / centres culturels	1 emplacements par tranche de 40 de places de visiteurs

Pour des raisons urbanistiques, architecturales, de mobilité durable ou de sécurité, une dérogation totale ou partielle du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures et pour vélos peut être accordée dans le cadre d'une demande d'autorisation de bâtir.

Art. 18 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Les zones soumises à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier » sont indiquées dans la partie graphique du plan d'aménagement général. Chacune de ces zones fait l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui sont orientés par les schémas directeurs correspondants.

Les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées sans l'affection superposée „zone soumise à un plan d'aménagement particulier – « nouveau quartier »“, sont soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier – « quartier existant ».

Art. 19 Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) concerne uniquement une zone d'habitation ou une zone mixte.

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL), des maxima sont définis.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 25 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Steinfort.

L'élaboration d'un plan d'aménagement particulier doit prévoir des mesures pour la protection contre le bruit ainsi que des surfaces nécessaires à sa réalisation, notamment des écrans antibruit et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation du bruit de la ligne ferroviaire ou autoroutière.

Source : Commune de Steinfort, octobre 2023

2.3 Schéma directeur

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire du projet d'aménagement général, la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » s'accompagne d'un schéma directeur permettant d'orienter le développement du site couvert par le PAP. Le schéma directeur pour le présent projet d'aménagement particulier se nomme « Rue de Hobscheid / Rue de Luxembourg ».

Figure 10 : extrait du schéma directeur « Rue de Hobscheid / Rue de Luxembourg »



Source : Commune de Steinfort, octobre 2023

› Lignes directrices

- La restructuration et la densification du tissu bâti
- Améliorer la circulation, la visibilité et la sécurité des usagers (espace public) au niveau du croisement
- Les prescriptions du PAP-NQ devront s'inspirer des prescriptions élaborées pour le PAP-QE
- Le projet devra proposer des affectations mixtes (logements et autres affectations de type bureau commerce)
- Le rez-de-chaussée sera à attribuer à d'autres affectations que le logement
- Des affectations de non-logement sont également admises au 1er étage

3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

3.1 Programmation urbaine

3.1.1 Réflexions urbanistiques

Les lignes directrices de ce développement urbain sont le traitement de l'angle de rue à l'un des croisements les plus important de la localité ainsi que l'amélioration de la situation existante en termes de sécurité des automobilistes et des piétons.

L'objectif est de développer un immeuble d'habitation dense, qui s'intègre dans le tissu urbain existant, grâce à sa composition en étages et à son utilisation mixte. Les nouveaux habitants bénéficieront de trajets courts, permettant un approvisionnement de proximité grâce à la desserte et à la centralité de Steinfort.

3.1.2 Programmation urbaine

Le PAP prévoit la réalisation d'un immeuble d'habitation mixte avec au maximum 20 unités de logements, ainsi que d'autres fonctions que l'habitat comme des commerces ou bureaux. Le rez-de-chaussée de la résidence est destiné à accueillir ces dernières fonctions. Les emplacements de stationnement privés sont prévus en sous-sol.

3.2 Concept de développement urbain

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

3.2.1 Implantation des constructions

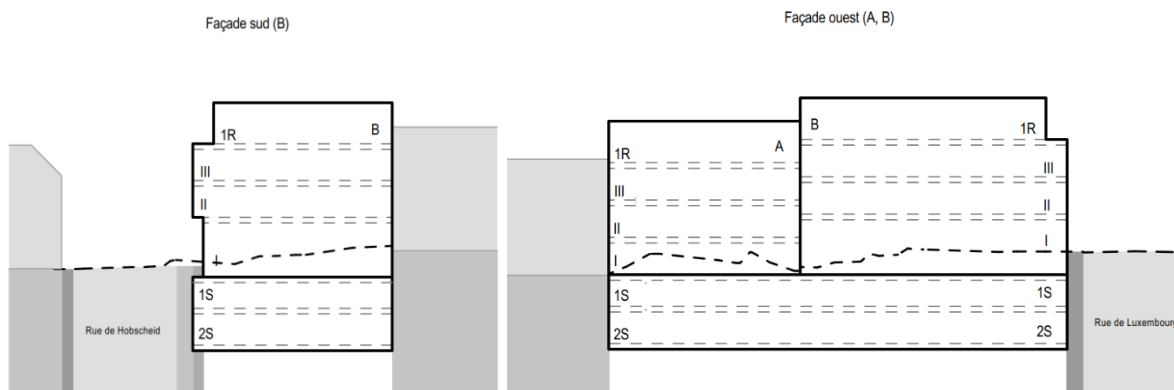
La construction principale s'aligne de part et d'autre des bâtiments existants et borde l'espace public (trottoir) au niveau des façades principales (niveau II et III), ce qui permet de créer une arête spatiale claire au niveau du carrefour et de délimiter l'espace rue.

Afin de donner plus de place aux piétons dans l'espace public et d'améliorer le champ de visibilité pour le trafic motorisé, le projet prévoit, de ce côté, un élargissement du carrefour et un recul avant plus important au niveau du rez-de-chaussée, prévu d'être affecté en commerce. Cela contribue en outre à animer l'espace-rue et à marquer l'entrée du bâtiment.

3.2.2 Gabarits des constructions

Le gabarit de la construction principale s'élève à :

- 2 niveaux en sous-sol destinés au parking collectif et caves privées,
- 1 premier niveau (rez-de-chaussée) destiné aux fonctions autre que l'habitat,
- 2 niveaux pleins destinés aux logements,
- 1 étage en retrait destiné aux logements.

Figure 11 : gabarits des constructions projetées

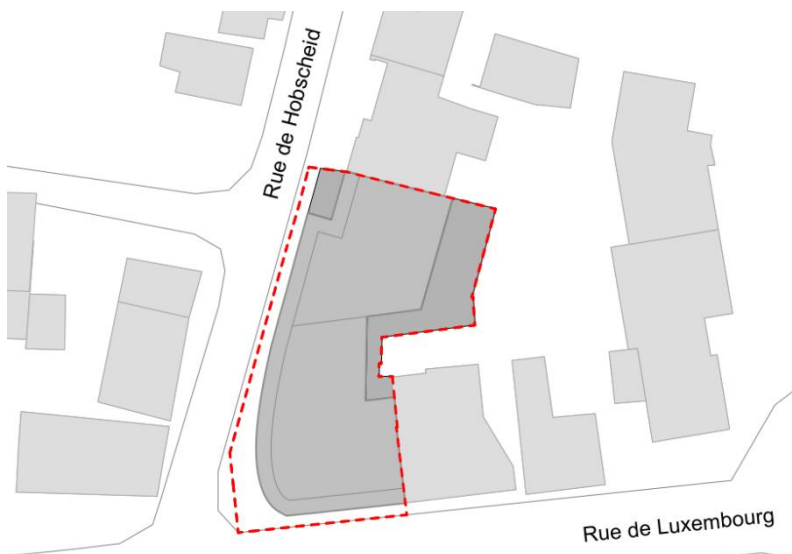
Source : LSC360, juillet 2025

3.2.3 Aménagement des espaces extérieurs privés

(RGD Art. 2.4 c))

► Les espaces pouvant être scellés

L'ensemble des espaces extérieurs peut recevoir du scellement mais la surface maximale de ce dernier est limitée à 864 m². Afin de respecter ce scellement maximal, il est nécessaire de créer des espaces verts sous forme de jardins privés (sur la dalle du sous-sol) et/ou des toitures végétalisées.

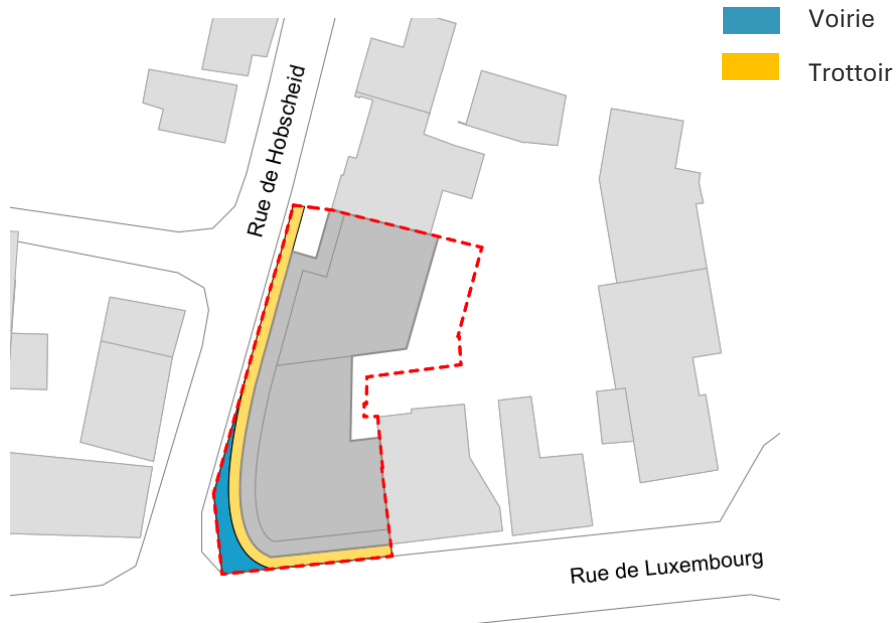
Figure 12 : localisation des espaces pouvant être scellés

Source : LSC360, juillet 2025

3.2.4 Aménagement des espaces publics

(RGD Art. 2.4 b))

Afin d'améliorer la situation actuelle au niveau du carrefour (visibilité, sécurité), il a été convenu lors d'une réunion de travail avec la Commune de Steinfort et l'Administration des Ponts et Chaussées (24.04.2025, compte rendu en annexe), d'élargir la voirie et d'aménager un nouveau trottoir dans le cadre du présent PAP. L'espace de circulation piétonne se compose, d'une part, d'un espace de circulation de 1,50 m situé dans l'espace public, et d'autre part, d'un espace d'au moins 1,00 m aménagée sur le domaine privé (servitude de passage).

Figure 13 : localisation des espaces publics

Source : LSC360, juillet 2025

3.2.5 Constructions à démolir

Les constructions présentes sur le site seront démolies en raison d'un manque de valeur urbanistique. Cela permettra le développement du PAP, au profit de l'utilisation rationnelle du sol et en vue de l'aménagement du parking souterrain.

Figure 14 : constructions à démolir

Source : LSC360, juillet 2025

3.3 Concept de mobilité

3.3.1 Raccordement à la trame viaire existante – Rue de Hobscheid

Le présent projet sera raccordé à la rue de Hobscheid (CR106) par une rampe carrossable qui donne accès au parking sous-sol.

3.3.2 Concept de stationnement privé

Le projet prévoit un parking en sous-sol collectif pour les résidents et les visiteurs. Le nombre d'emplacements exact doit être défini lors de la demande d'autorisation de construire.

Figure 15 : localisation du stationnement privé

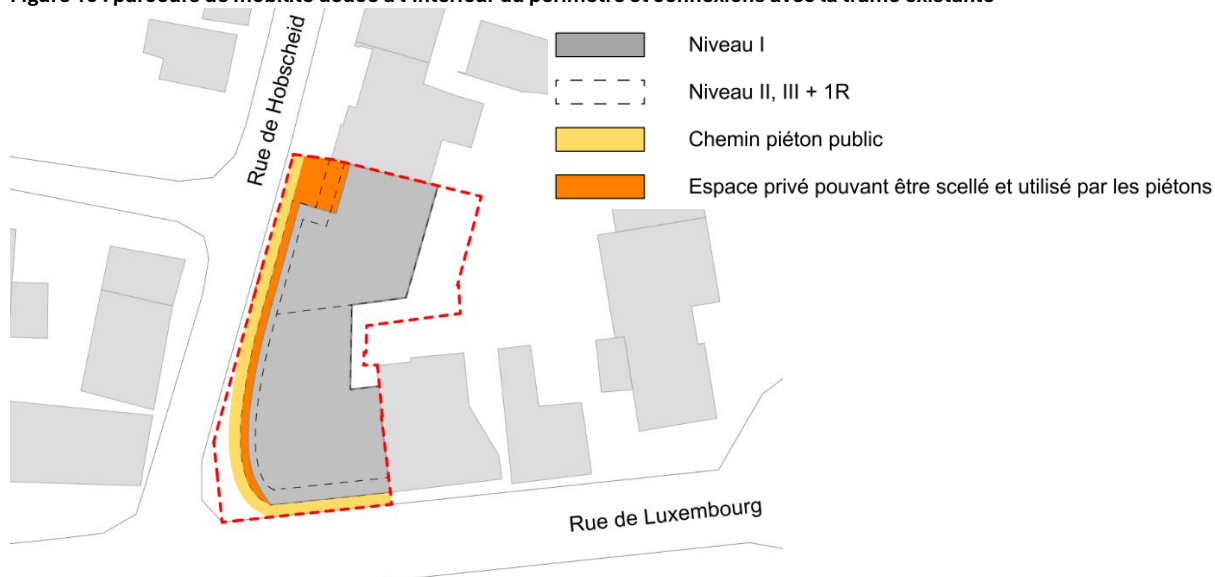


Source : LSC360, juillet 2025

3.3.3 Concept de mobilité douce

Le concept prévoit une amélioration de la situation existante au niveau des parcours piétons grâce à l'implantation de la construction principale. Le premier niveau/rez-de-chaussée en retrait permet aux piétons de disposer de plus d'espace pour se déplacer, ce qui améliorera leur sécurité et le long du carrefour.

Figure 16 : parcours de mobilité douce à l'intérieur du périmètre et connexions avec la trame existante



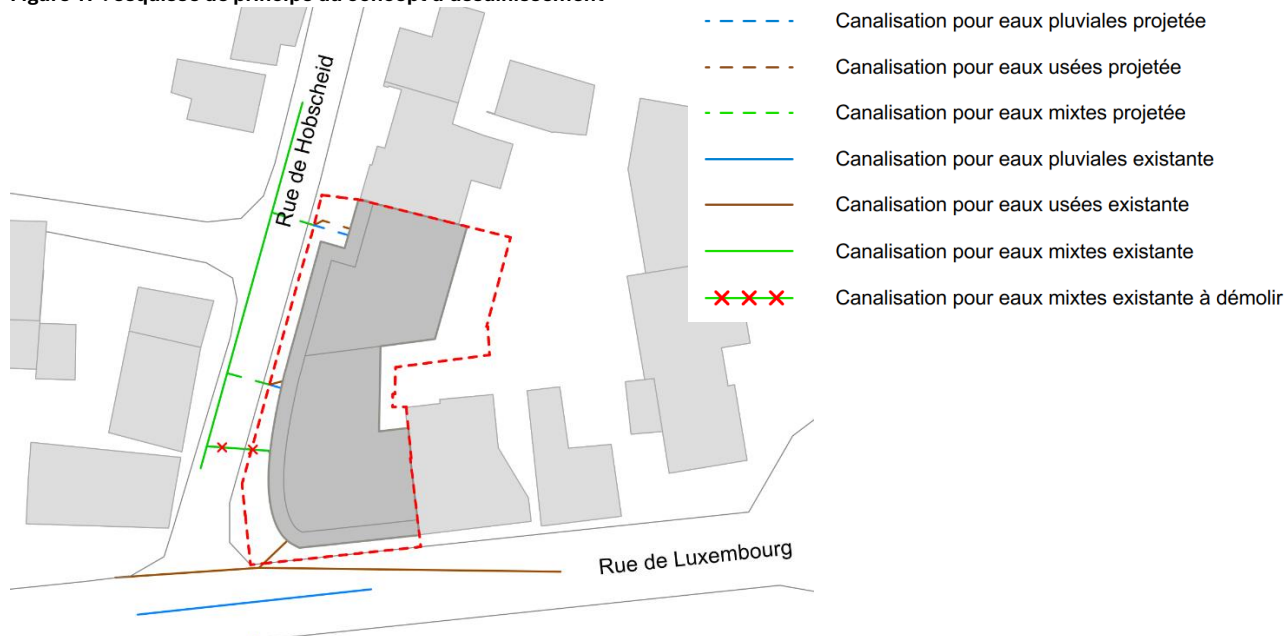
Source : LSC360, juillet 2025

3.4 Concept d'assainissement

L'assainissement est prévu de manière séparative à l'intérieur du PAP et se raccorde au réseau mixte existant dans la rue de Hobscheid.

Les eaux pluviales seront en partie récupérées soit par des espaces verts privés, soit par le principe de toitures végétalisées.

Figure 17 : esquisse de principe du concept d'assainissement



Source : LSC360, juillet 2025

4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

4.1 Adaptations du Schéma directeur « NQ32 »

L'article 29 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain prévoit que « le schéma directeur peut être adapté ou modifié par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » à condition qu'une telle modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère. ».

Dans le cadre du développement du projet, les défis urbains et les objectifs visés par le schéma directeur « rue de Luxembourg / rue de Hobscheid » sont respectés.

4.2 Mode d'utilisation du sol en zone Mixte urbaine [MIX-U]

Le lot 1 accueille une construction à usage mixte destinée au logement et à d'autres fonctions. La surface construite brute (SCB) destinée au logement s'élève à maximum 1.776 m² (80 %) et la surface construite brute réservée aux autres fonctions (commerce et bureaux) se limite à 444 m² (20 %). Ce mode d'utilisation du sol respecte les principes prévus par le PAG pour cette zone.

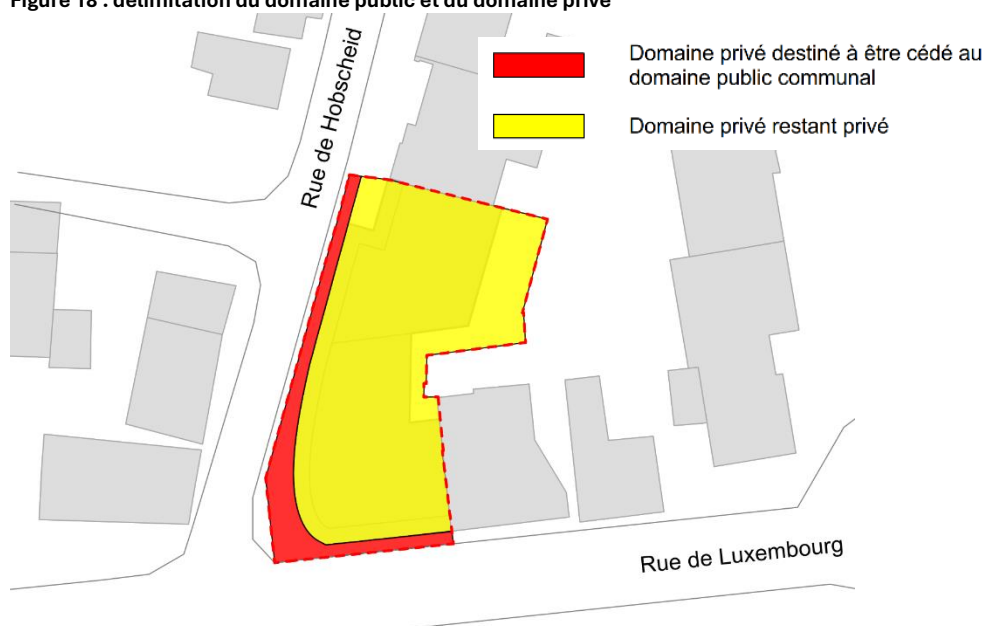
4.3 Emplacements de stationnement

Le PAP prévoit un parking collectif privé en sous-sol, réservé aux voitures et aux vélos. La partie écrite du PAP prévoit un renvoi dynamique au PAG en ce qui concerne l'aménagement des emplacements de stationnement minimum requis.

4.4 Délimitation du domaine public et du domaine privé

Le PAP étant entièrement viabilisé prévoit une cession de 13,5 % qui représente principalement le trottoir le long de la rue de Luxembourg et la rue de Hobscheid.

Figure 18 : délimitation du domaine public et du domaine privé



Source : LSC360, juillet 2025

4.5 Degré d'utilisation du sol

(RGD Art. 2.2)

La zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » « Rue de Luxembourg / Rue de Hobscheid » prévoit un degré d'utilisation du sol qui est respecté par le présent PAP :

Figure 19 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol

MIX-u

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 PAG

Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :

10,30ares

Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :

DL

minimum

maximum

/

185

CUS

minimum

maximum

/

2,00

COS

minimum

maximum

/

1,00

CSS

0,90

Application des dispositions de l'article 29bis

a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :

☒

oui

Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable

b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :

10

%

c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :

1.776

m²

d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :

178

m²

Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)

e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :

0,00

ares

f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :

100,00

%

g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG :

2.060

m²

h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :

444

m²

i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :

161

m²

j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis

2.221

m²

k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG :

107,82

%

l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :

DL

minimum

maximum

/

0,000

203,500

CUS

minimum

maximum

/

0,000

2.156

COS

minimum

maximum

/

0,000

1,078

CSS

0,970

Analyse de la conformité du PAP au PAG

Surface à bâtir nette

Nombre de logements

SCB totale

SCB destinée au logement

SCB réservée au logement abordable

Surface d'emprise au sol

Surface de sol scellée

Lot

1

Total

minimum

maximum

0

20

u.

minimum

maximum

0

2.220

m²

minimum

maximum

exclusivement

1.776

1.776

m²

minimum

maximum

178

m²

minimum

maximum

0

961

m²

maximum

864

m²

Coefficients résultants du projet de PAP :

DL

minimum

maximum

/

0,000

194,175

CUS

minimum

maximum

/

0,000

2.155

COS

minimum

maximum

/

0,000

1,078

CSS

0,969

Log-abo

10,023

%

Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :

oui

oui

oui

oui

oui

oui

oui

Source : LSC360, juillet 2025

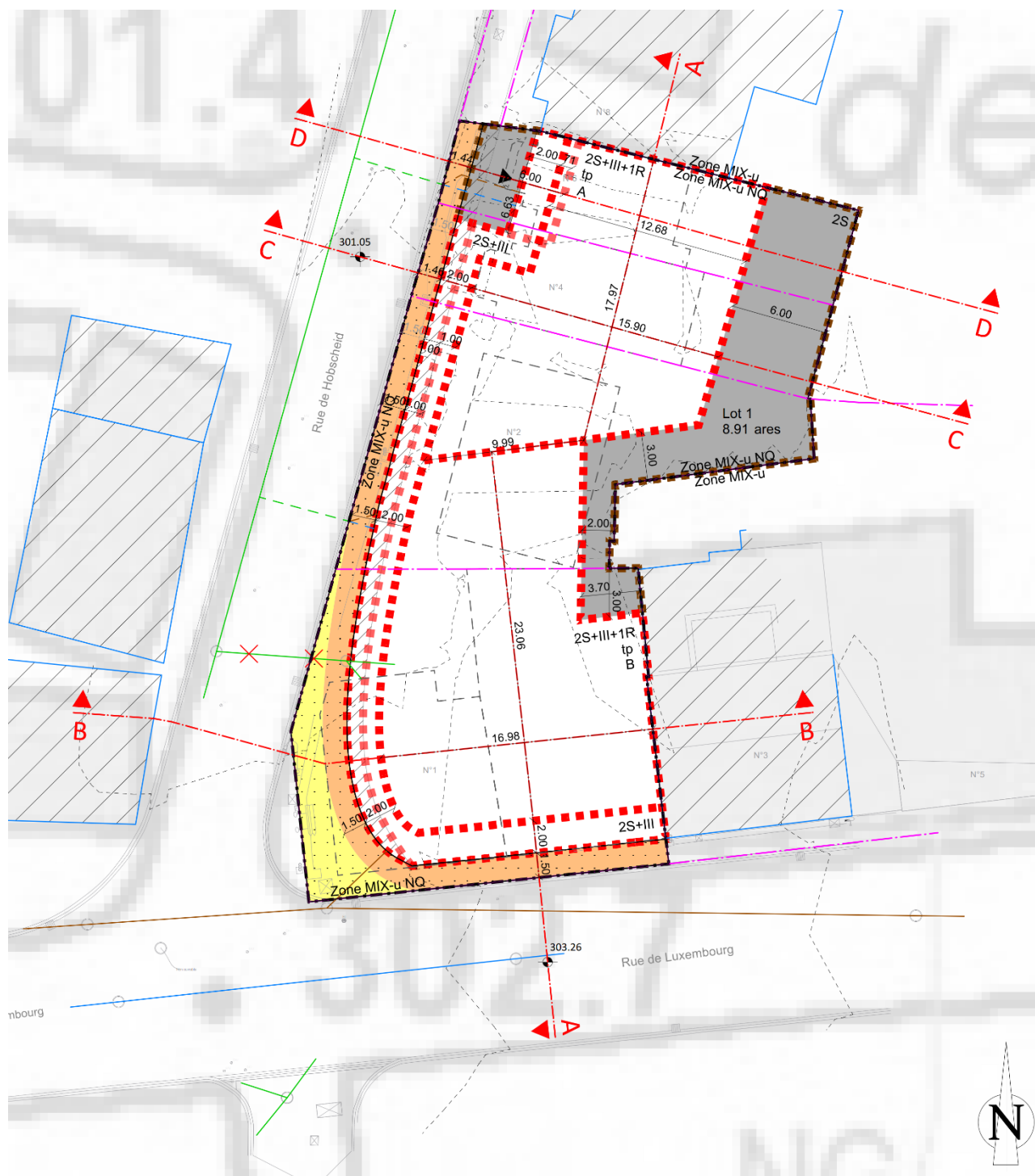
5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

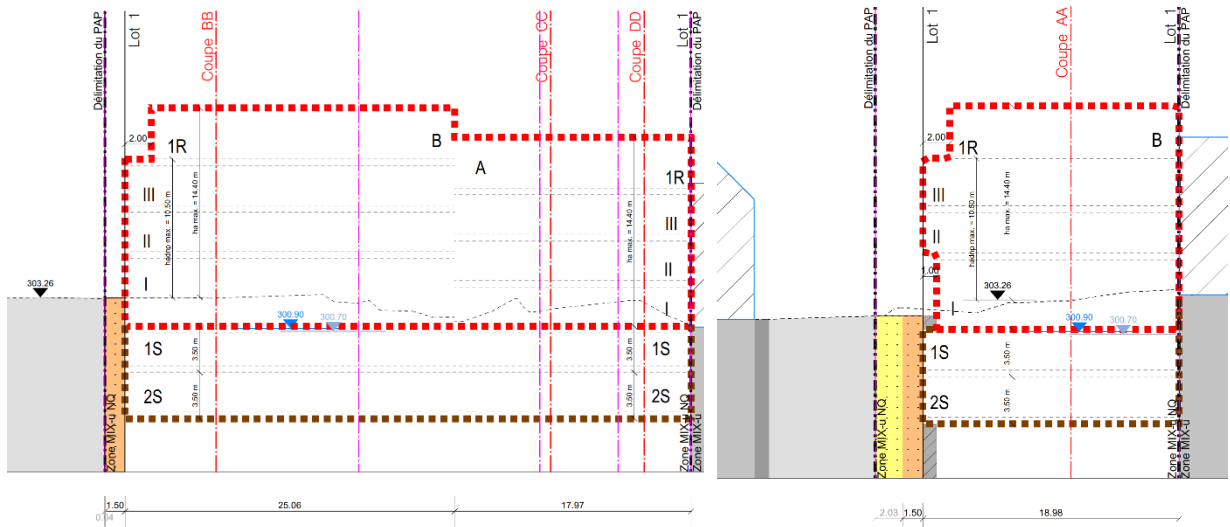
(RGD Art. 2.4 a))

Figure 20 : projet vue en plan (hors échelle)



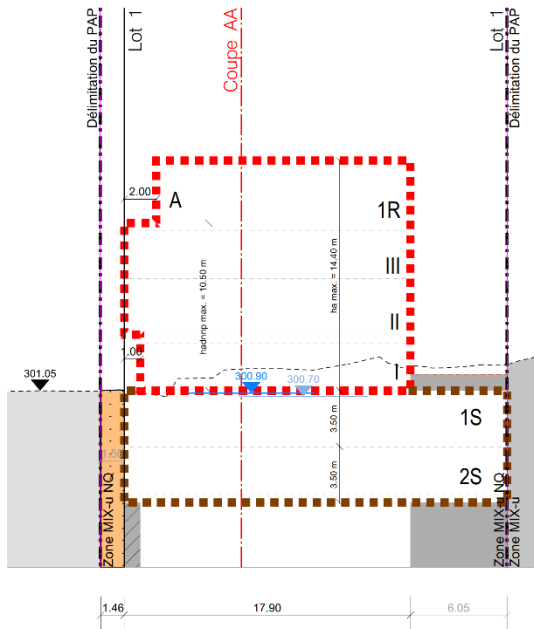
Source : LSC360, juillet 2025

Figure 21 : projet vues en coupes (hors échelle)

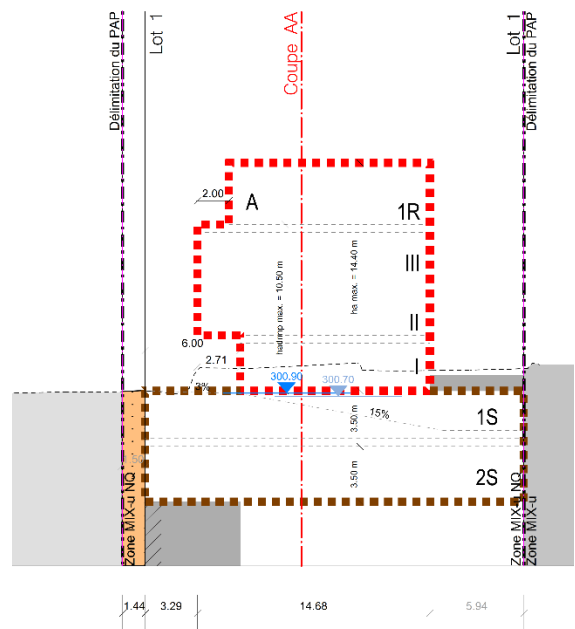


Coupe A-A

Coupe B-B



Coupe C-C



Coupe D-D

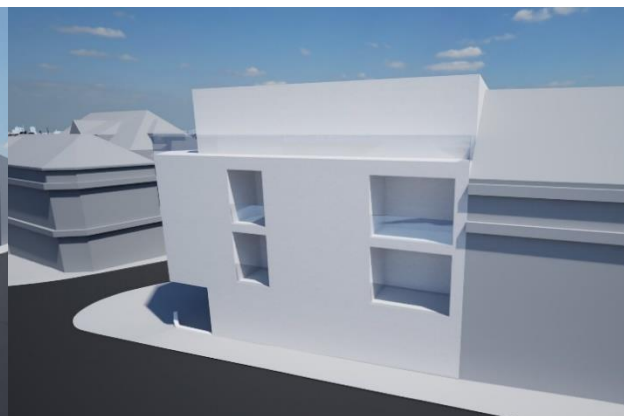
Source : LSC360, juillet 2025

5.2 Axonométrie du projet

Figure 22 : axonométrie (hors échelle)



Vue angle de rue (rue de Hobscheid, rue de Luxembourg)



Vue façade avant, rue de Luxembourg



Vue façade avant, rue de Hobscheid



Vue arrière

Source : EXTENSO atelier d'architecture, juillet 2025

6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 23 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet initié par Movilliat Promotions SA élaboré par LSC360 SA		N° de référence (à remplir par le ministère) _____ Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																														
Situation géographique Commune Steinfort Localité Steinfort Lieu-dit 2, rue de Hobscheid Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier église, administration communale, hopital intercommunal, centre sportif et piscine, maison relais, école Steinfort		Organisation territoriale CDA ☒ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat ☐ Espace prioritaire d'urbanisation ☐																																														
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG 69C/010/2020 Zone(s) concernée(s) zone soumise à PAP-NQ zone de base MIX-u zone de bruit <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td>1,00</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td>2,00</td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td>0,90</td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td>185</td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CMU (ACDU 2004)</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		1,00	CUS		2,00	CSS		0,90	DL		185	Emplacements de stationnement			CMU (ACDU 2004)			Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> ☐ Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha _____ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire 550 m Présence de biotope(s) ☐ Zone de bruit ☒ <u>Voirie nationale</u> (permission de voirie) ☒ Gestion de l'Eau (zones inondables) ☐ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. ☐ Monument national ☐ Zone SEVESO ☐ <u>Autres</u> ☐																									
	minimum	maximum																																														
COS		1,00																																														
CUS		2,00																																														
CSS		0,90																																														
DL		185																																														
Emplacements de stationnement																																																
CMU (ACDU 2004)																																																
Terrain Surface brute 0,10 ha 100,00 % Surface nette 0,09 ha 86,55 % Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) 0,00 ha soit 40,55 m ² 3,94 % Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h) ha soit 0,00 m ² 0,00 % Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) 0,01 ha soit 98,01 m ² 9,52 % Surface destinée au stationnement public ha soit 0,00 m ² 0,00 % Surface destinée à l'espace vert public ha soit 0,00 m ² 0,00 % Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public ha soit 0,00 m ² 0,00 % Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation 0,01 ha soit 138,56 m ² 13,45 % Scellement maximal du sol (terrain net) 0,09 ha 96,92 %		Surface cédée au domaine public communal 0,01 ha Taux de cession 13,45 % Nombre de lots / parcelles / d'îlots 1 Taille moyenne des lots / parcelles / îlots 8,91 a.																																														
Constructions <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td></td> <td>2.220 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td></td> <td>961 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td>194 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td>2,10</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td>42</td> </tr> <tr> <td>Surface de vente maximale</td> <td></td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Surface constructible brute		2.220 m ²	Emprise au sol		961 m ²	Nombre de logements		20	Densité de logements / hectare brut		194 u./ha	Personnes estimées / logement		2,10	Nombre d'habitants		42	Surface de vente maximale		m ²	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>minimum</th> <th>maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>collectif (> 2 log/bât.)</td> <td></td> <td>20</td> </tr> <tr> <td>Surf. / nombre de log. à coût modéré</td> <td>178</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Surface brute de bureaux maximale</td> <td>444 m²</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	Nombre de logements de type			unifamilial			bifamilial			collectif (> 2 log/bât.)		20	Surf. / nombre de log. à coût modéré	178		Surface brute de bureaux maximale	444 m ²	
	minimum	maximum																																														
Surface constructible brute		2.220 m ²																																														
Emprise au sol		961 m ²																																														
Nombre de logements		20																																														
Densité de logements / hectare brut		194 u./ha																																														
Personnes estimées / logement		2,10																																														
Nombre d'habitants		42																																														
Surface de vente maximale		m ²																																														
	minimum	maximum																																														
Nombre de logements de type																																																
unifamilial																																																
bifamilial																																																
collectif (> 2 log/bât.)		20																																														
Surf. / nombre de log. à coût modéré	178																																															
Surface brute de bureaux maximale	444 m ²																																															
Axe(s) de desserte <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td>vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)	Route Nationale	vh/j	Chemin Repris	vh/j	Chemin communal		Emplacements de stationnement <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>activités</th> <th>habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td colspan="2">renvoi dynamique article PAG</td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td>0</td> <td>-</td> </tr> </tbody> </table> * à définir lors de la demande autorisation de construire			activités	habitat	publics			privés (min.)	renvoi dynamique article PAG		privés (max.)			total (max.)	0	-																						
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)																																															
Route Nationale	vh/j																																															
Chemin Repris	vh/j																																															
Chemin communal																																																
	activités	habitat																																														
publics																																																
privés (min.)	renvoi dynamique article PAG																																															
privés (max.)																																																
total (max.)	0	-																																														
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) 100 m Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées 7 m Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales 6 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer 2.500 m Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert m² Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert m²																																														

Source : LSC360, juillet 2025

LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « rue de Luxembourg / rue de Hobscheid » à Steinfort	5
Figure 2 : extrait du plan cadastral	5
Figure 3 : vues d'ensemble du site	6
Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes	8
Figure 5 : localisation des arrêts de bus les plus proches	10
Figure 6 : extrait carte des zones inondables 2021 et de danger de fortes pluies	11
Figure 7 : carte bruit environnemental (Lden et Lngt)	11
Figure 8 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur	12
Figure 9 : extraits de la partie écrite du PAG en vigueur	13
Figure 10 : extrait du schéma directeur « Rue de Hobscheid / Rue de Luxembourg »	17
Figure 11 : gabarits des constructions projetées	19
Figure 12 : localisation des espaces pouvant être scellés	19
Figure 13 : localisation des espaces publics	20
Figure 14 : constructions à démolir	20
Figure 15 : localisation du stationnement privé	21
Figure 16 : parcours de mobilité douce à l'intérieur du périmètre et connexions avec la trame existante	21
Figure 17 : esquisse de principe du concept d'assainissement	22
Figure 18 : délimitation du domaine public et du domaine privé	23
Figure 19 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot	24
Figure 20 : projet vue en plan (hors échelle)	25
Figure 21 : projet vues en coupes (hors échelle)	26
Figure 22 : axonométrie (hors échelle)	27
Figure 23 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse	28



4, rue Albert Simon
L-5315 Contern
T (+352) 26 390-1
LSC360.lu