

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PAP _ "Rue Collart"

COMMUNE DE STEINFORT

RAPPORT JUSTIFICATIF

<p>Objet : Plan d'Aménagement Particulier (PAP) _ "Rue Collart" à Steinfort</p>
<p>Commune : Administration communale de Steinfort 4, Square Patton L - 8443 Steinfort</p>
<p>Date : Mars 2026</p>
<p>Section : A de Steinfort</p>
<p>Maître de l'ouvrage : TA COLLART 4 s.à.r.l & TA COLLART 6 s.à.r.l 38, Rangwee L - 2412 Luxembourg</p>
<p>Réalisation du Plan d'Aménagement Particulier : ACOM s.à.r.l 33, Allée Saint Hubert L - 8138 Bridel Tél : +352 27 99 67 84</p>

TABLE DES MATIERES

1.	INTRODUCTION	4
2.	LE SITE ET SON CONTEXTE.....	4
2.1.	Localisation du site	4
2.2.	Les alentours	6
2.3.	Accès du site	8
2.4.	Les réseaux d’approvisionnement et d’assainissement	8
2.5.	Équipements publics et vie locale.....	10
3.	REGLEMENTATIONS ET CONTRAINTES ADMINISTRATIVES.....	11
3.1.	Le PAG	11
3.2.	Le schéma directeur (SD)	12
3.3.	Le Pacte Logement 2.0.....	13
3.4.	Protection de l’environnement.....	13
3.5.	Conservation du patrimoine culturel et historique	14
3.6.	Environnement urbain et naturel	14
3.7.	Population.....	14
3.8.	Topographie	14
3.9.	Servitudes	14
4.	LE PROJET	15
4.1.	Implantation et gabarit du bâtiment	16
4.2.	Affectations	17
4.3.	Les stationnements et les accès carrossables	18
4.4.	Espaces extérieurs.....	18
4.4.1.	Espaces privés	18
4.4.2.	Espaces communs.....	18
4.5.	Volumétrie et élévations	19
4.6.	Démarche environnementale et énergétique	20
4.7.	Intégration des équipements techniques	20
5.	ANNEXES	21

1. INTRODUCTION

Le présent rapport justificatif concerne le projet d'aménagement particulier (PAP) sis au 4 & 6, rue Collart, L-8414 Steinfort.

A la demande des sociétés TA COLLART 4 s.à.r.l. & TA COLLART 6 s.à.r.l., le bureau ACOM s.à.r.l. présente ci-après le rapport justificatif conformément à la procédure, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 et le règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017, et accompagnant le PAP appelé « Rue Collart », visant la construction d'un nouvel immeuble mixte composé de plusieurs unités d'habitations ainsi que des surfaces à usage tertiaires aux abords de la rue Collart dans la commune de Steinfort.

Le PAP est basé sur le levé topographique et le plan du mesurage cadastral réalisé par le bureau des géomètres agréé Geolux GO s.à.r.l. réf. 21-55754M-SIE-2 du 17/12/ 2025 et mesurage cadastral no°1729.

Le présent justificatif comporte une analyse du contexte urbanistique (réglementaire et sur site), ainsi qu'une description de la partie urbanistique du PAP.

2. LE SITE ET SON CONTEXTE

2.1. Localisation du site

Le site se situe sur la commune de Steinfort située à l'ouest du Luxembourg.

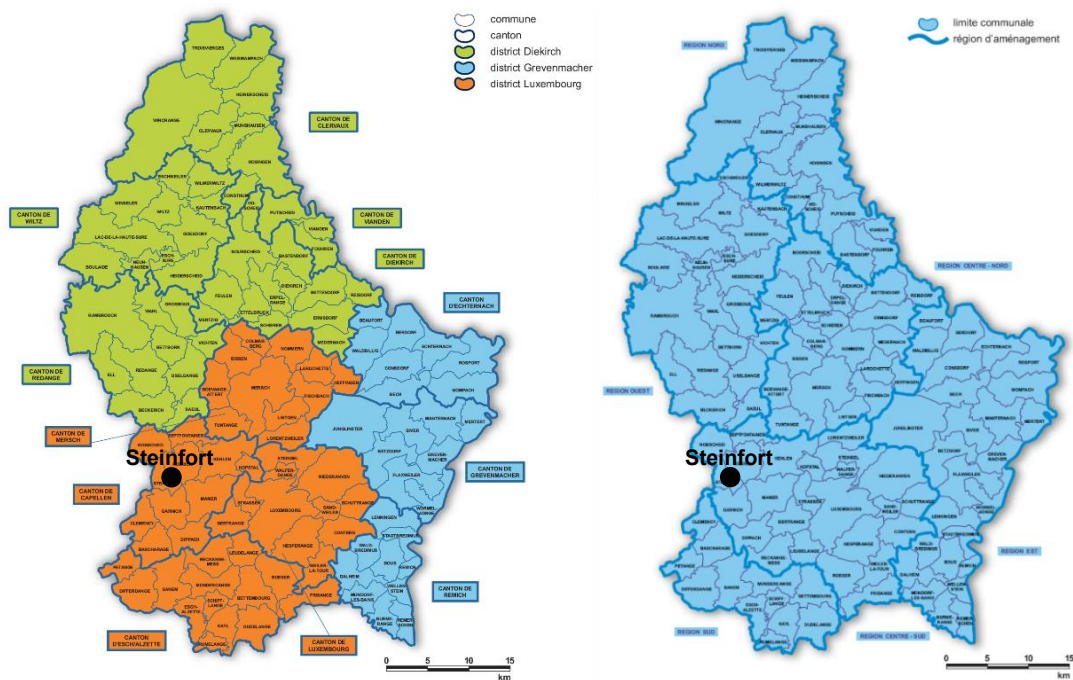


Figure 1 : Localisation de la commune de Steinfort (source : PDAT, ministère de l'Aménagement du Territoire, 2003)

Le PAP développé est situé au cœur de la commune de Steinfort le long de la rue Collart, non loin de la Route d'Arlon / N6) sur le terrain englobant entièrement deux parcelles :

Commune : Steinfort

Section : A de STEINFORT

Numéros cadastraux : 428/4546; 428/4547; 443/4548 et 443/4549

avec une contenance totale de 25 a et 09 ca.

L'ensemble des parcelles ici reprises sont du domaine privé.



Figure 2 : Extrait cadastral (source : Geoportail.lu)

Actuellement, les deux parcelles sont chacune occupées d'une maison unifamiliale de taille modeste et entourées de végétation.



Figure 3 : Vue aérienne (source : Geoportail.lu)



Figure 4 : Photos des deux maisons unifamiliales existantes (source : Google Street View)

Les deux maisons unifamiliales seront démolies pour la réalisation du projet en question.

2.2. Les alentours

Le milieu environnant se compose de plusieurs constructions de gabarits similaires



Figure 5 : Vue aérienne (source : Geoportail.lu). Superposition avec le plan d'implantation (source : acom)



© Google Street View

N°24 Route d'Arlon (à droite du PAP) coin entre la route d'Arlon et rue Collart

Typologie : Immeuble jumelé

Affectation : mixte (commerces/habitations)

Implantation : bâtiment en alignement avec le voisin n° 22 et en retrait par rapport à la rue Collart avec emplacements de parking

Gabarit : trois niveaux pleins + retrait (III + R)



© Google Street View

N°8-8A rue Collart (à gauche du PAP)

Typologie : deux immeubles jumelés

Affectation : mixte (commerces/bureaux/habitations)

Implantation : en retrait par rapport à la rue, emplacements de parking dans le recul avant & RDC en retrait par rapport au gabarit pour les accès vers les commerces/bureaux

Gabarit : 3 niveaux pleins + retrait (III + R)



© Google Street View

N°8B rue Collart (à gauche du PAP)

Typologie : immeuble isolé

Affectation : mixte (commerces/bureaux/habitations)

Implantation : en retrait par rapport à la rue, emplacements de parking dans le recul avant & RDC en retrait par rapport au gabarit pour les accès vers les commerces/bureaux

Gabarit : 3 niveaux pleins + retrait (III + R)



© Google Street View

N°8C-8D rue Collart (à gauche du PAP)

Typologie : deux immeubles jumelés

Affectation : mixte (commerces/bureaux/habitations)

Implantation : en retrait par rapport à la rue, emplacements de parking dans le recul avant & RDC en retrait par rapport au gabarit pour les accès vers les commerces/bureaux

Gabarit : 3 niveaux pleins + retrait (III+R)

2.3. Accès du site

➤ En voiture

Le projet se développe le long de la rue Collart, perpendiculaire à la route d'Arlon (N6), axe structurant de l'ouest du pays, reliant la Capitale à l'ouest du pays et à la Belgique.

Steinfort est desservie par deux stations Flex by CFL, l'une située à Steinfort "rue de l'Hôpital" et l'autre à Kleinbettingen rue "Grundschule".

➤ En bus

Un arrêt de bus se situe sur la Route d'Arlon, à 250m du PAP, il s'agit de l'arrêt "Steinfort - Gemeng" desservi par 8 lignes de bus permettant de relier Steinfort à :

- 741 Kleinbettingen - Steinfort - Windhof - Kleinbettingen
- 742 Kleinbettingen - Windhof - Steinfort - Kleinbettingen
- 750 Belvaux - Dippach - Steinfort
- 792 Colmar - Steinfort - Rodange
- 802 Howald - Lux Centre - Steinfort
- 812 Lux, Kirchberg - Hagen - Eischen
- 832 Redange/Attert - Steinfort – Sterpenich/Arlon (B)
- 833 Greisch - Kleinbettinger

La Commune bénéficie de deux lignes de bus scolaires (M10 & MH2) et un Late Night Bus, qui circule toutes les nuits des weekends vers Luxembourg-Ville.

➤ En train

La gare ferroviaire de Kleinbettingen se situe à deux kilomètres de la zone du projet. Il est possible de s'y rendre en voiture, un P+R est présent aux abords de la gare, ou en bus via l'arrêt 'Steinfort-Gemeng'. Depuis cette gare, Luxembourg ville est à 20 minutes et la ville d'Arlon à une distance de 9 minutes.

➤ En vélo

Deux pistes cyclables nationales traversent la commune de Steinfort non loin du site de projet :

- PC12 de l'Attert I, d'une longueur totale de 21 km, reliant Steinfort à Pétange, tout en traversant Grass, Clemency et Hautcharage.
- PC12 de l'Attert II, d'une longueur totale de 15 km, reliant Steinfort à Noerdange, tout en traversant Eischen et Beckerich.

En termes de mobilité, on peut donc dire que le site est bien desservi en ce qui concerne les transports en commun.

2.4. Les réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

La rue Collart est équipée de l'ensemble des réseaux dont aura besoin le projet pour son fonctionnement :

➤ L'assainissement (eaux usées / eaux pluviales)

L'ensemble du réseau d'assainissement de la Commune de Steinfort fonctionne et son dimensionnement devrait permettre la réalisation du présent projet sans nécessité de modification majeure.

Les conduites des réseaux d'eaux pluviales et eaux usées du projet seront séparées dans le cadre du projet mais réunies au moment de leur rejet dans le collecteur public qui lui, est mixte pour le moment.

➤ Réseaux

L'ensemble des autres réseaux nécessaires à tout projet (réseau d'eau potable (SES), réseau électricité (CREOS) réseau d'éclairage public et réseau de télécommunication) sont également présents dans la rue Collart.

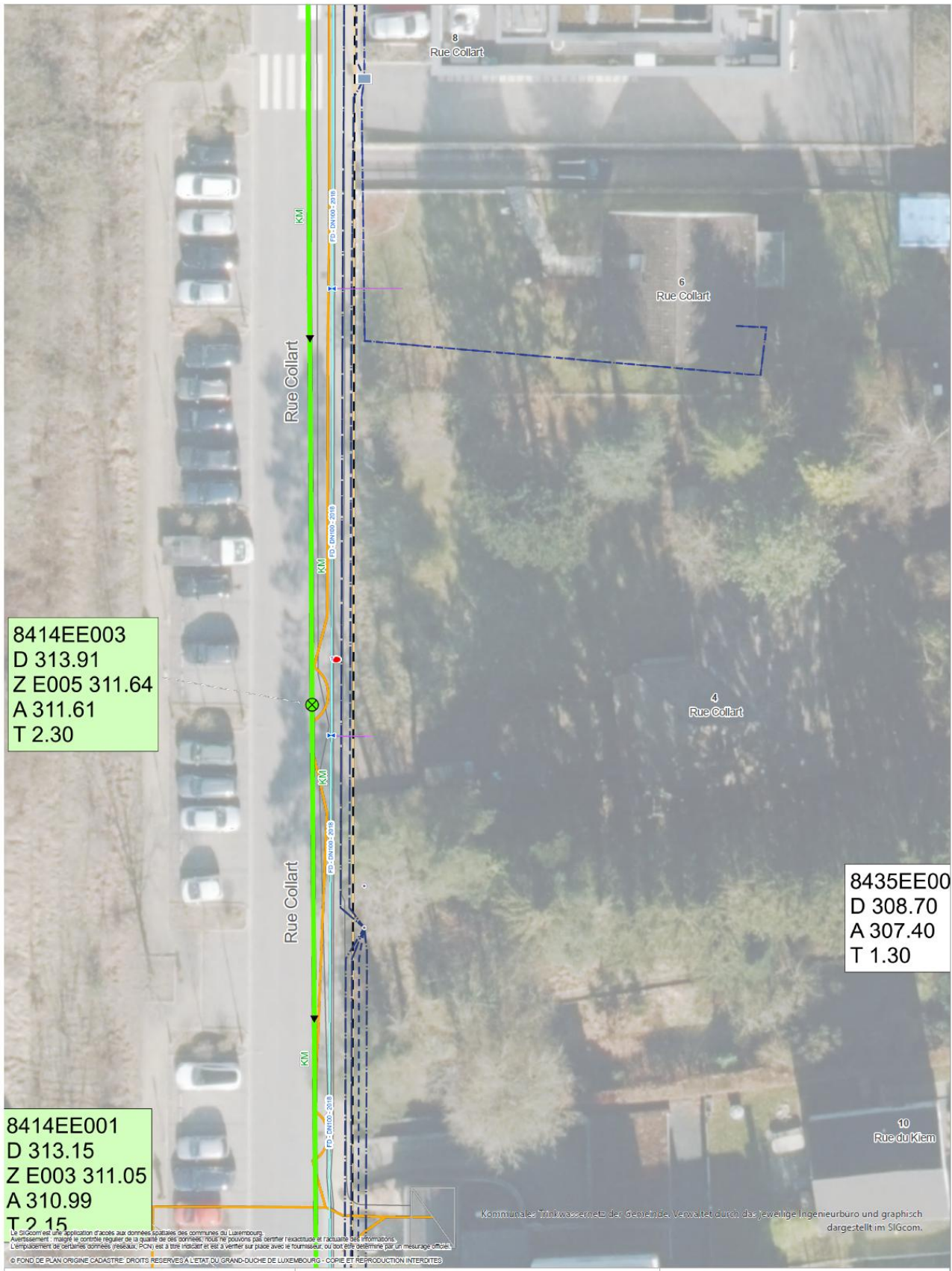


Figure 6 : Extrait carte des réseaux (source : A.C. Steinfort)

2.5. Équipements publics et vie locale

La commune de Steinfort présente de nombreux commerces et services (boulangeries, banques, restaurants, cafés, pharmacie, supermarchés, médecins, poste etc...).

Côté éducation, en face de la Mairie, soit à environ 500 m du site, se trouve l'école primaire de Steinfort ainsi que la maisons relais de la Commune.

Enfin, il est à noter que la commune compte également de nombreux autres équipements (centre culturel, hall sportif, etc...) et associations, essentiellement culturels, sociaux et sportifs.

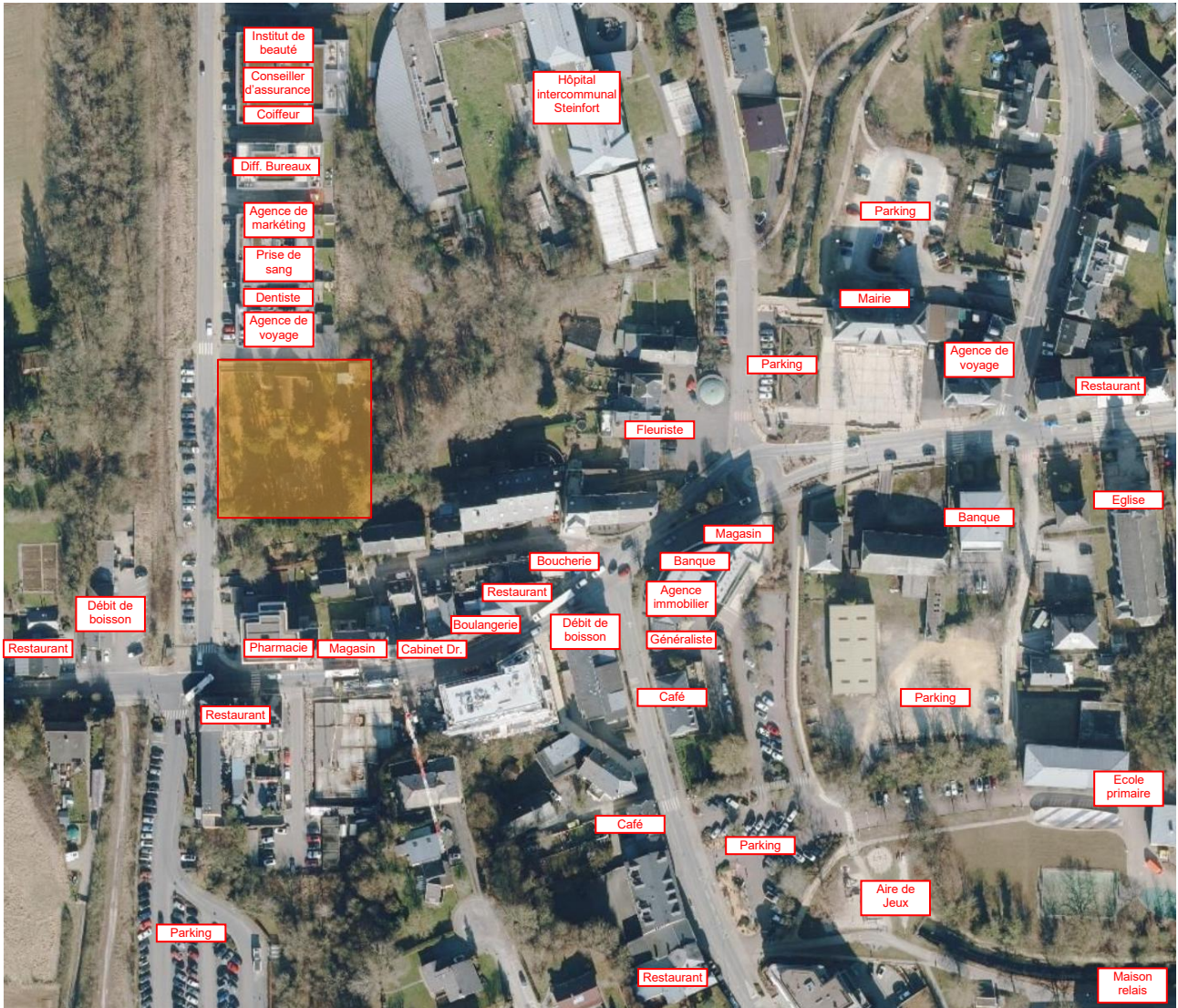
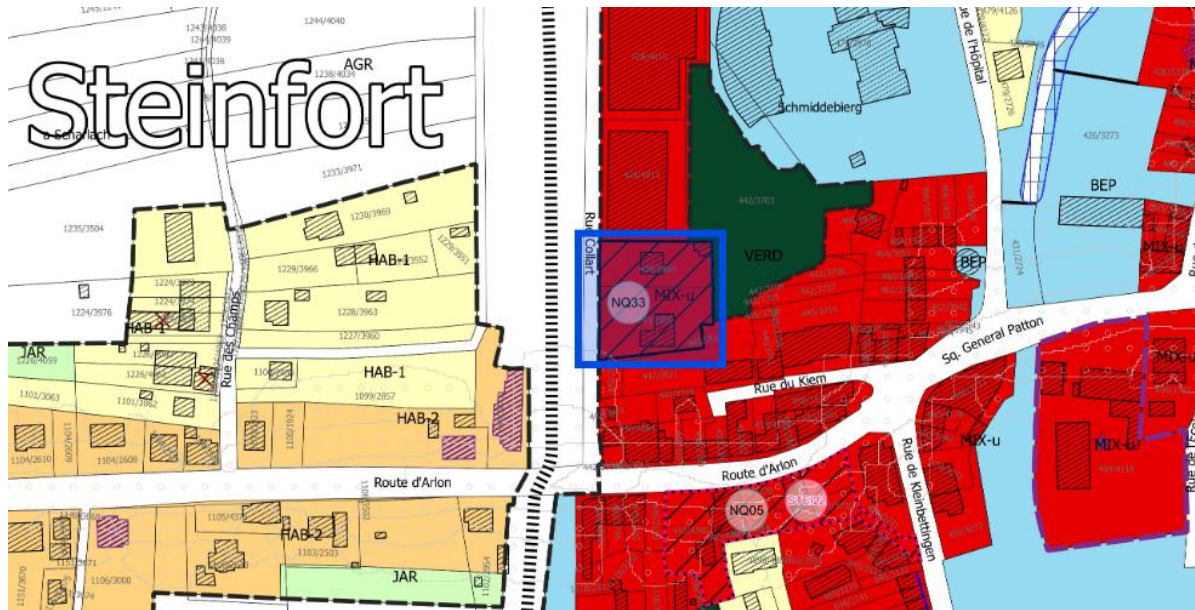


Figure 7 : Vue aérienne du projet d'aménagement particulier (source : Geoportail.lu)

3. REGLEMENTATIONS ET CONTRAINTES ADMINISTRATIVES

3.1. Le PAG



Légende du plan d'aménagement général

- Délimitation de la zone verte
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**
 - Zone d'habitation 1
 - Zone d'habitation 2
 - Zone mixte urbaine
 - Zone mixte villageoise
 - Zone mixte rurale
 - Zone de bâtiments et d'équipements publics
 - Zone de bâtiments et d'équipements publics - Culture
 - Zone de bâtiments et d'équipements publics - Parc
 - Zone de bâtiments et d'équipements publics - Park & Ride
 - Zone de bâtiments et d'équipements publics - Hôpital
 - Zone de bâtiments et d'équipements publics - Technique
 - Zone d'activités économiques communale type 1
 - Zone d'activités économiques communale type 2
 - Zone d'activités économiques régionale type
 - Zone de gares ferroviaires et routières
 - Zone de sport et de loisirs
 - Zone spéciale
- Zone verte:**
 - Zone agricole
 - Zone forestière
 - Zone de verdure
 - Zone de parc

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » :

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max. (m ² /ha)
CSS	max.	DL	max. (m ² /ha)

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Rue Collart (0,26 ha)			
NQ33	COS	max. 0,65	CUS max. 1,6 (min.)
	CSS	max. 0,65	DL max. 125 (min.)

Zones superposées :

- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »
- Zone d'aménagement différé

Zone de servitude urbanisation

- « Coulée verte »
- « Intégration paysagère »
- « Bord de l'Eisch »
- « Tampon »
- « Cours d'eau »

Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »

- Couloir pour projets routiers ou ferroviaires
- Couloir pour projets de mobilité douce

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal :

Secteur protégé de type « environnement construit »

- Centre de Hagen
- Centre de Kleinbettingen
- Cités ouvrières

- Construction à conserver
- Petit patrimoine à conserver
- Gabarit d'une construction existante à préserver
- Alignement d'une construction existante à préserver

- Zone de bruit - LDEN (> 55 dB(A))
(Source: Administration de l'environnement, 2016)

Informations supplémentaires :

- Plan d'aménagement particulier approuvé
- Délimitation entre les différentes zones BEP

Zones ou espaces définis à l'exécution de dispositions spécifiques relatives* :

- à la protection des sites et monuments nationaux

Fond de plan (PCN 11.05.2021) :

- Parcellaire
- Bâtiment existant
- Bâtiment ajouté (photo aérienne ACT 2020)
- Bâtiment démoli (photo aérienne ACT 2020)
- Limite communale

Figure 8 : Extrait du PAG en vigueur approuvé par le ministère de l'Intérieur le 20.10.2023 + Légende

Selon le plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Steinfort, les fonds couverts par le PAP en question sont classés en zone mixte à caractère urbain (MIX-U) :

"Les zones mixtes à caractère urbain sont destinées 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%."

3.2. Le schéma directeur (SD)

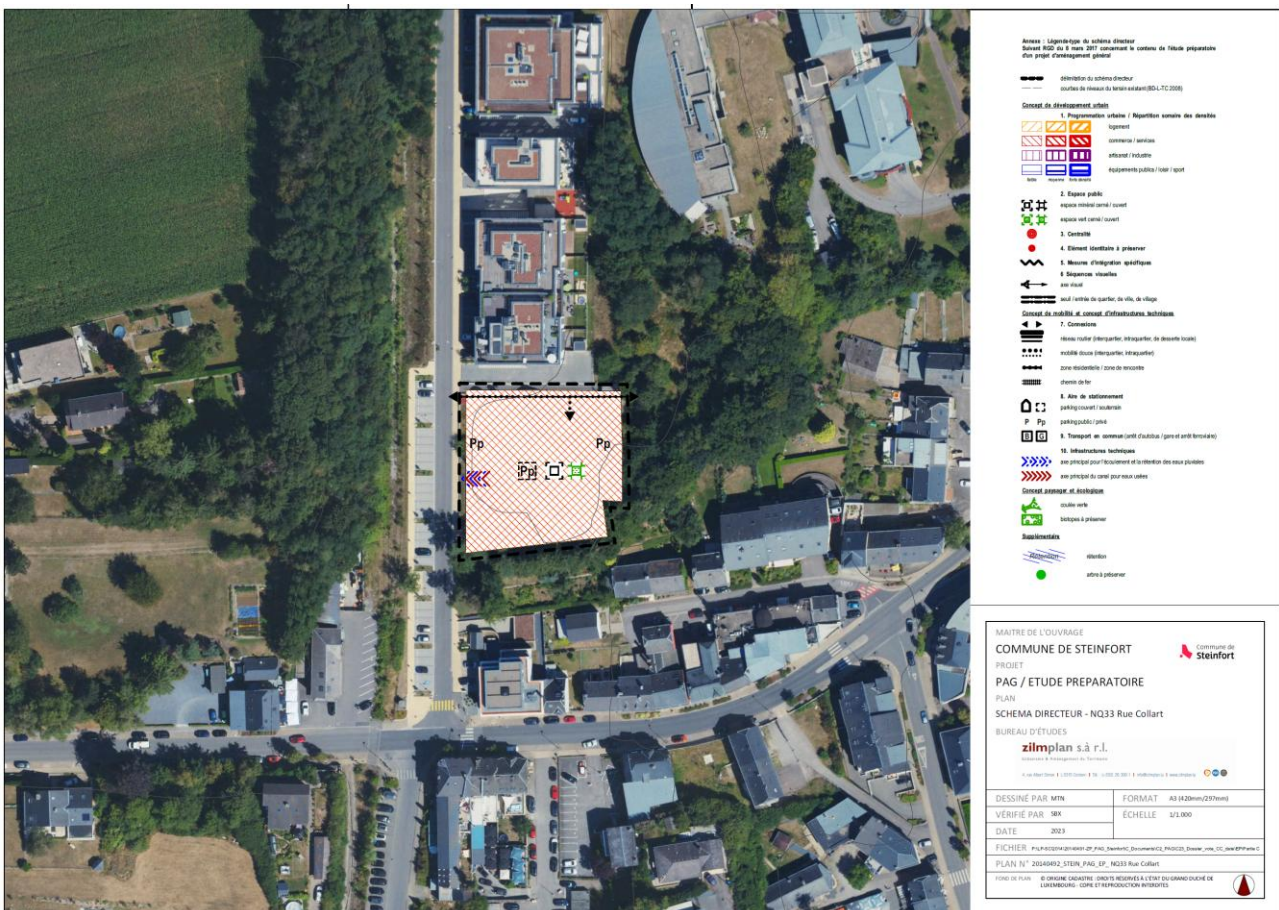


Figure 9 : Schéma directeur (SD) « NQ33 - Rue Collart »

Le schéma directeur fixe les axes de développements et priorités à intégrer (cf. partie graphique et partie écrite) :

1. Création d'un immeuble mixte.
2. Création d'une liaison carrossable avec bornes ou autres dispositifs permettant l'accès contrôlé entre la rue Collart et la zone verte publique se situant à l'arrière du périmètre du PAP.

3.3. Le Pacte Logement 2.0

Le présent site étant situé en zone constructive avant le 18 février 2022 et en suivant les prescriptions du Pacte Logement 2.0 (art. 29bis) au moins 15% des SCB seront à réserver pour les logements abordables.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Version révisée conformément à l'article 29bis, tel qu'en vigueur depuis le 01/01/26

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										Zone MIX - u					
<small>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</small>															
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG															
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>25,09</u> ares															
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :															
DL	<u> </u>	/	<u>125</u>	CUS	<u> </u>	/	<u>1,60</u>	COS	<u> </u>	/	<u>0,65</u>	CSS	<u>0,65</u>		
Application des dispositions de l'article 29bis															
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis : <input checked="" type="checkbox"/> 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 : <u>15</u> %															
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : <u>3.462</u> m ²															
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis : <u>519,30</u> m ²															
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) : <u> </u> ares															
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : <u>100</u> %															
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : <u>4.014</u> m ²															
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : <u>866</u> m ²															
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) : <u>314</u> m ²															
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis : <u>4.328</u> m ²															
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : <u>107,82</u> %															
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :															
DL	<u>0</u>	/	<u>125</u>	CUS	<u>0,000</u>	/	<u>1,725</u>	COS	<u>0,000</u>	/	<u>0,701</u>	CSS	<u>0,701</u>		
Analyse de la conformité du PAP au PAG															
	Surface à bâtir nette	Nombre de logements du marché privé (sans logements abordables)		SCB totale	SCB destinée au logement (avec logements abordables)			SCB réservée au logement abordable	Surface d'emprise au sol totale		Surface de sol scellée totale				
Lot	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>				
1	<u>24,85</u> ares	<u> </u> / <u> </u>	<u>31</u> u.	<u> </u> / <u>4.328</u> m ²	<u>3.462</u> / <u>3.462</u> / <u>3.462</u> m ²	<u> </u>	<u> </u>	<u>520</u> m ²	<u> </u> / <u>1.741</u> m ²	<u> </u>	<u>1.741</u> m ²				
Total	<u>24,85</u> ares	<u>0</u> / <u>31</u> u.	<u> </u>	<u>0</u> / <u>4.328</u> m ²	<u>3.462</u> / <u>3.462</u> / <u>3.462</u> m ²	<u> </u>	<u> </u>	<u>520</u> m ²	<u>0</u> / <u>1.741</u> m ²	<u> </u>	<u>1.741</u> m ²				
Coefficients résultants du projet de PAP :															
DL	<u>0,000</u>	/	<u>123,555</u>	CUS	<u>0,000</u>	/	<u>1,725</u>	COS	<u>0,000</u>	/	<u>0,701</u>	CSS	<u>0,701</u>	Log-abo	<u>15,020</u> %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :															
	<u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>		<u>oui</u>		

Figure 10 : tableau récapitulatif (source : acom)

Tous les coefficients déterminant le degré d'utilisation de sol ont été majorés de dix pourcent (10%) ainsi que la surface constructible brute dédiée à l'habitation. L'avant-projet sommaire (APS) élaboré résulte dans la réalisation de plus de 25 unités de logement et par conséquent, quinze pour cent (15%) de la surface construite brute de l'habitation sera dédiée aux logements abordables.

3.4. Protection de l'environnement

Le site du PAP est partiellement urbanisé et principalement composé d'un jardin privé comportant quelques feuillus et résineux. Il ne présente pas de sensibilité environnementale particulière du point de vue du patrimoine naturel.

Aucun biotope protégé au sens de loi 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été relevé sur site. De même, dans l'environnement immédiat de la zone d'étude, il n'existe pas de zones protégées régies par ladite loi.

Afin de mieux connaître la situation exacte et de pouvoir imposer dans le projet toute mesure pertinente, une étude a été menée par le bureau LSC 360° Ingénieurs (rapport fourni en annexe).

3.5. Conservation du patrimoine culturel et historique

Le site se trouvant sur une zone d'observation archéologique sera soumis à la réalisation d'une évaluation archéologique, par l'institut national de recherches archéologiques (INRA).



Figure 11 : Vue aérienne du projet ZOA + Légende (source : Geoportail.lu)

Zone d'observation archéologique (ZOA)

Sous-zone

ZOA

Sites archéologiques listés sur l'inventaire supplémentaire dans la ZOA

Sites archéologiques classés monument national dans la ZOA

Terrains ne faisant pas partie de la ZOA

Terrains complètement aménagés

Sites complètement fouillés

Sites Archéologiques classés comme patrimoine culturel national

3.6. Environnement urbain et naturel

À l'arrière, en limite est, le PAP jouxte une zone verte publique.

Le site est actuellement caractérisé par une couverture végétale dense. Dans le cadre du projet, une partie significative de cette végétation sera supprimée, mais remplacée par des essences locales appropriées, en cohérence avec l'environnement naturel.

3.7. Population

La commune de Steinfort compte actuellement plus de 6000 habitants. Le projet s'inscrit dans une dynamique de développement maîtrisé et prévoit l'accueil d'environ 85 nouveaux habitants. Cette estimation est basée sur une moyenne de 2,5 habitants par unité de logement.

Le programme résidentiel comprendra une diversité de typologies (studios et appartements à une chambre et plus), ce qui permettra d'accueillir différents profils de ménages. Cette diversité vise à encourager une mixité sociale et intergénérationnelle, en répondant à des besoins variés en matière de taille de logement, de budget et de mode de vie.

3.8. Topographie

Le terrain est relativement plat. Il représente un décalage d'environ 1 m descendant vers la route d'Arlon / le sud de la parcelle.

3.9. Servitudes

Le site est desservi exclusivement par la rue Collart.

Dans la surface du recul latéral mitoyen avec le voisin numéro 8, une servitude de passage est prévue, pouvant être sous forme d'un espace vert libre de tout obstacle. Cette servitude vise à garantir un accès véhiculaire contrôlé aux services communaux, depuis la rue Collart, à l'espace vert public situé à l'arrière du périmètre du PAP, afin d'en assurer son entretien régulier.

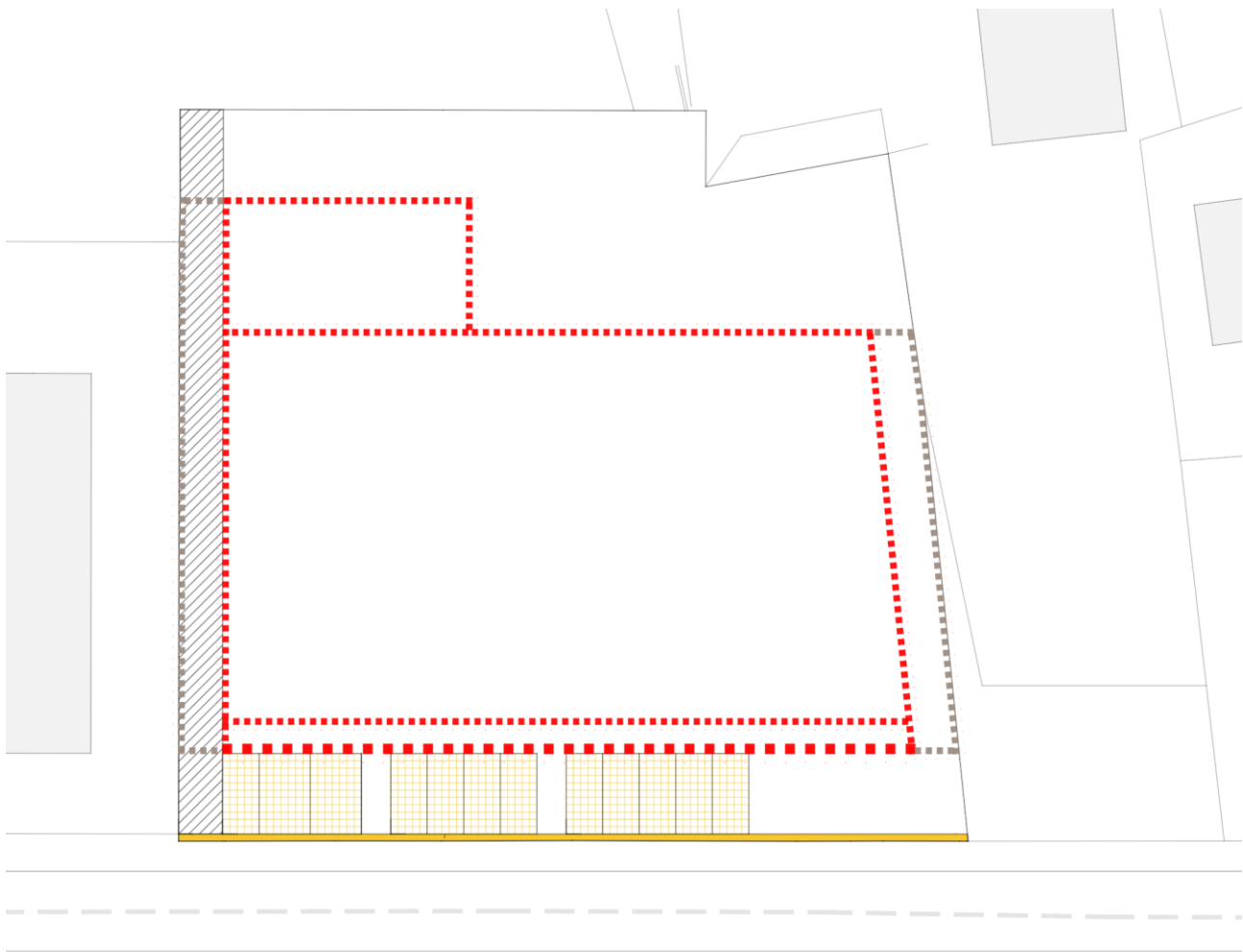


Figure 12 : Illustration (source : acom ; hors échelle)

4. LE PROJET

Le projet d'aménagement particulier PAP "Rue Collart" prévoit la réalisation d'un bâtiment mixte, combinant habitation et services tertiaires. Le contexte décrit précédemment se révèle favorable à l'affectation proposée.

Ce projet a pour objectif de :

- densifier le site, à proximité du centre de la commune, actuellement sous-exploité présentant une faible densité urbaine par rapport à son environnement immédiat ;
- créer une liaison fluide entre les deux côtes de la propriété, en assurant la continuité du front bâti ;
- répondre au besoin en logement, tout en garantissant des conditions propices à une qualité de vie urbaine satisfaisante.

En s'inscrivant dans une démarche de développement cohérent et durable, ce projet ambitionne de valoriser le potentiel du site tout en en s'intégrant au tissu urbain local.

L'aménagement proposé cherche également à renforcer la cohésion sociale, favorisant ainsi un développement équilibré et inclusif.

4.1. Implantation et gabarit du bâtiment



Figure 13 : Extrait PAP "Rue Collart" _ Implantation (source : acom)

Le plan masse présente une construction principale isolée le long de la rue Collart.

La loi du Pacte Logement 2.0 entraîne une augmentation de la surface brute habitable. Cette surface supplémentaire ne pourra pas s'ajouter en hauteur, le bâtiment devant rester conforme à la limite communale, mais pourra être aménagée en profondeur. À cet effet, la bande de construction à quarante-quatre mètres (44 m) est sollicitée.

Le bâtiment projeté sera implanté en retrait par rapport à la voie publique, afin de s'aligner avec les constructions existantes. La zone de recul avant sera principalement destinée à l'aménagement de places de stationnement pour voitures, comme cela a été réalisé aux numéros 8 à 8D.

En revanche, les niveaux en sous-sol pourront être implantés jusqu'en limite latérale de propriété, ces derniers n'étant pas soumis aux mêmes exigences de recul.

Il y aura deux entrées principales distinctes, chacune accessible depuis le trottoir. Cette configuration vise à limiter la multiplication des accès piétons depuis l'espace public, contribuant ainsi à une gestion plus maîtrisée des circulations.

Afin de faciliter la répartition des flux entre les résidents et les visiteurs ou clients des surfaces à usage tertiaire, la façade du rez-de-chaussée pourra être en retrait par rapport aux étages supérieurs. Cette disposition architecturale permettra de créer une zone de circulation couverte, offrant un espace de transition fluide entre les différentes entrées.

Pour une meilleure flexibilité du projet architectural, ce PAP se référera à la notion de 'hauteur bâtiment maximale', laquelle sera de quinze mètres (15,00 m). Cette hauteur permettra d'offrir une plus grande flexibilité d'aménagement pour les locaux à vocation commerciale ou de services, tout en affirmant visuellement la base du bâtiment dans le paysage urbain.

L'étage en retrait pourra adopter un périmètre dynamique, permettant l'aménagement de terrasses plus généreuses.

4.2. Affectations

Le bâtiment sera mixte combinant des habitations et des surfaces à usage autre qu'habitation desservies par la rue Collart.

La présence d'un espace vert à l'arrière du site offre un fort potentiel pour y intégrer des unités d'habitation, d'autant plus que la demande pour les logements avec jardins privatifs est élevée.

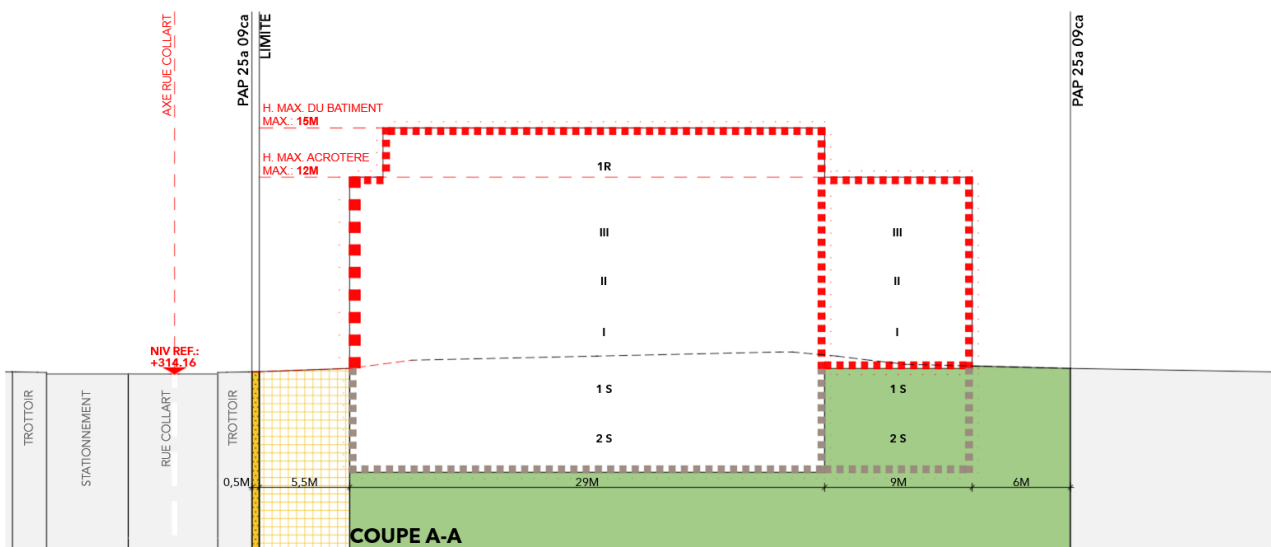
Dans cette perspective, une souplesse a été introduite afin de permettre une organisation mixte du rez-de-chaussée. Cette flexibilité améliore la qualité architecturale du projet en évitant des façades arrière inactives, tout en favorisant l'animation de l'espace vert. Elle permet également d'offrir aux futurs résidents de ces logements un cadre de vie privilégié et de réaliser des appartements de haute qualité. Par ailleurs, conformément aux orientations du PAG communal, une diversité des typologies de logements sera recherchée afin d'encourager la mixité sociale et de promouvoir une architecture inclusive.

Le schéma directeur SD-NQ33_Rue Collart prévoit la réalisation d'un seul niveau en sous-sol ainsi qu'une densité de logements (DL) de 125, ce qui permet d'envisager un nombre optimal d'unités de taille raisonnable adaptée aux besoins croissants du pays. Cependant, un seul niveau en sous-sol s'avère insuffisant pour accueillir le nombre de places de parking requis par la densité prévue, ainsi que les espaces destinés aux fonctions communes et techniques.

Afin d'éviter le stationnement en extérieur et d'améliorer la qualité de vie des habitants, le projet prévoit un deuxième niveau en sous-sol. Cette solution permet de libérer l'espace public extérieur et d'éviter la saturation des emplacements publics, tout en garantissant une optimisation de la parcelle grâce à des parkings à la fois efficaces et sécurisés.

Par ailleurs, le développement sur deux niveaux favorise une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant, limite l'empreinte au sol du projet et contribue à une urbanisation durable et raisonnée.

En conséquence, le présent PAP déroge à la prescription relative au nombre de niveaux en sous-sol, afin de répondre aux besoins fonctionnels, réglementaires et qualitatifs du projet, tout en améliorant le cadre de vie des futurs habitants.



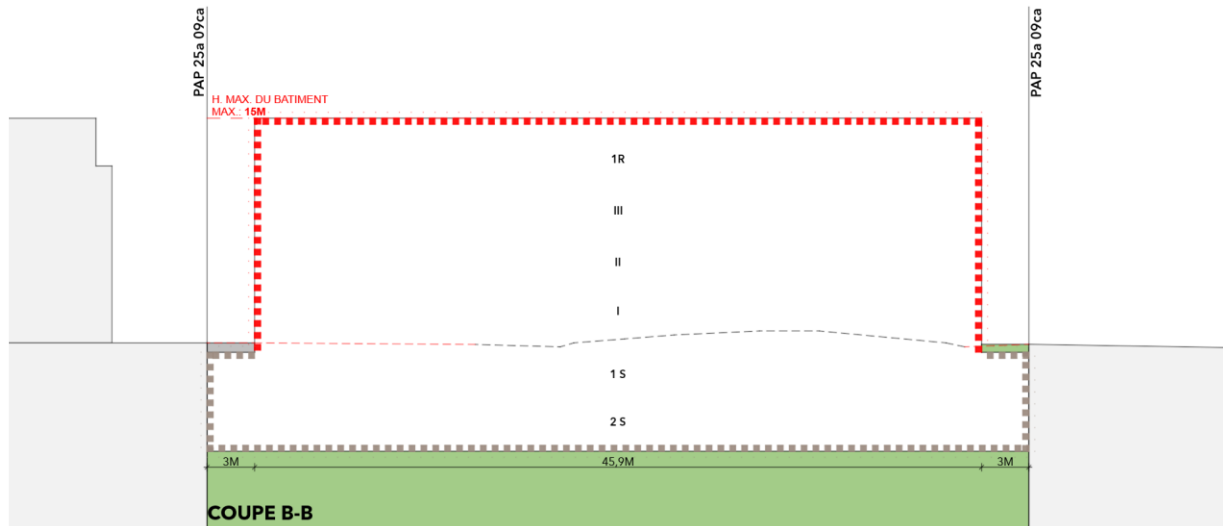


Figure 14 : Extrait PAP "Rue Collart" _ Coupes A-A & B-B (source : acom)

4.3. Les stationnements et les accès carrossables

Les besoins en stationnement des résidents sont entièrement assurés dans les deux étages de sous-sol, accessibles via une rampe depuis la rue Collart. Le nombre d'emplacements sera calculé conformément aux dispositions du PAG actuel de la commune de Steinfort (voir partie écrite).

Dans la zone de recul avant, les emplacements seront réservés aux clients et visiteurs du bâtiment, selon une organisation spatiale similaire à celle du voisinage. Par ailleurs, une zone dédiée au stationnement des vélos pourra être aménagée, en faveur de la mobilité douce.

4.4. Espaces extérieurs

4.4.1. Espaces privés

Il pourrait y avoir deux types d'extérieurs privés :

- Surfaces vertes appartenant aux unités de logements aménagés aux rez-de-chaussée sous forme de jardins privés ;
- Toitures vertes, accessibles depuis les appartements, constituant ainsi des surfaces extérieures qualitatives. Cette démarche environnementale contribue également à réduire le coefficient d'imperméabilisation du sol.

Ces espaces paysagers intégreront également divers aménagements permettant de recréer un environnement favorable pour la faune locale (voir recommandations du bureau LSC 360°)

4.4.2. Espaces communs

L'espace extérieur commun sera implanté à l'arrière du site, sous la forme d'un espace vert partiellement aménagé, accessible directement depuis la façade arrière du rez-de-chaussée.

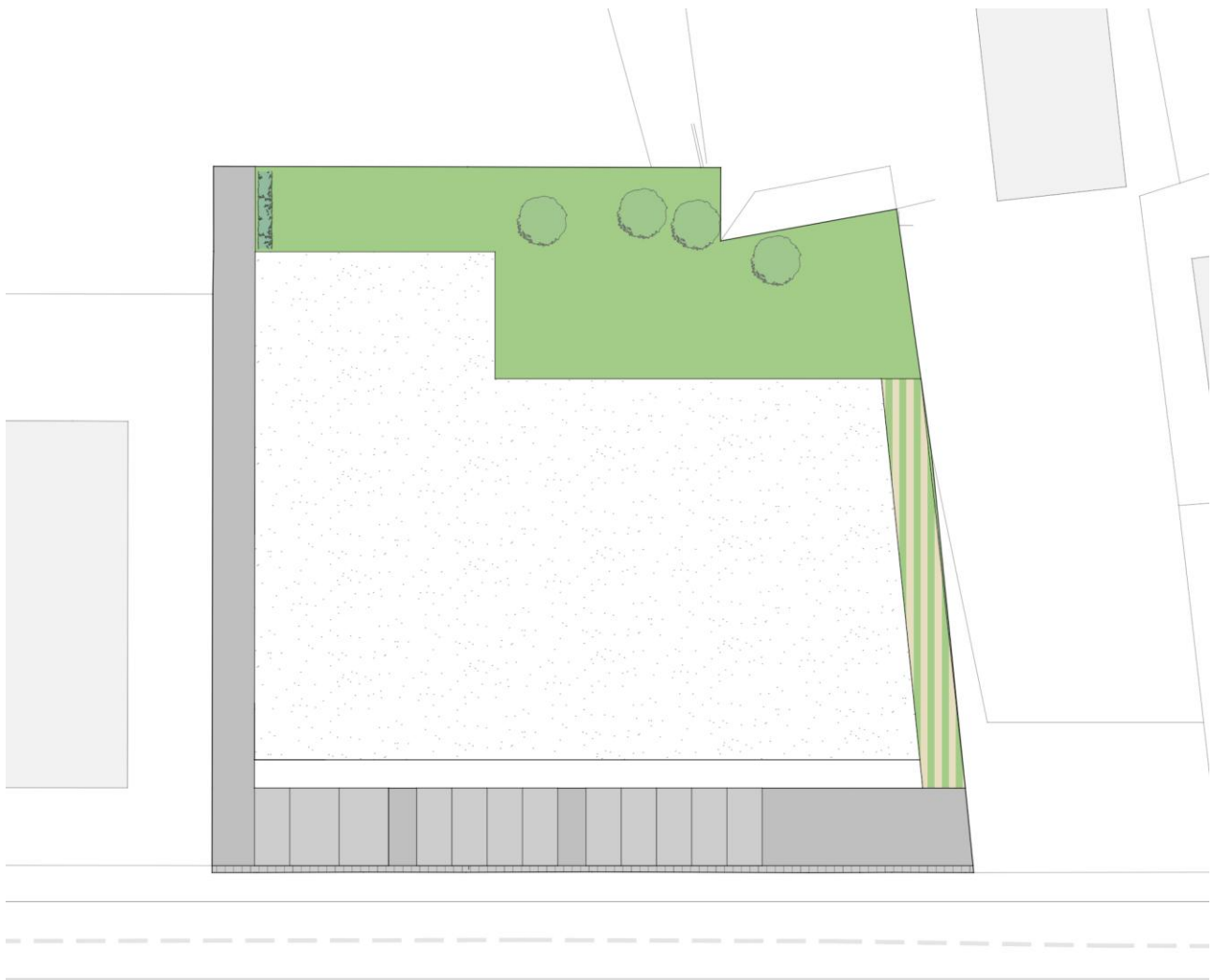


Figure 15 : illustration plantation/verdure (source : acom ; hors échelle)

Cette configuration permet aux résidents de bénéficier d'un accès simple, direct et fonctionnel, sans avoir à effectuer de longs parcours, ce qui favorise l'usage régulier et convivial de cet espace partagé.

Une surface polyvalente intérieure sera également conçue de manière à s'ouvrir directement sur le jardin commun, renforçant ainsi la relation intérieur/extérieur et encourageant des usages collectifs tels que les rencontres entre habitants, les activités récréatives ou les événements communautaires.

Pour éviter des poubelles errantes sur le trottoir et pour des raisons esthétiques une zone d'attente poubelles a été prévue. Ainsi le jour des collectes les bacs des poubelles seront placés dans cette zone le matin et son aménagement sera repérable et esthétique.

4.5. Volumétrie et élévations

Le rez-de-chaussée proposant une fonctionnalité mixte, aura une hauteur plus importante que les autres niveaux hors-sols. D'un point de vue architectural, ce front bâti présentera un socle plus élevé marquant clairement la séparation des usages le long de la rue desservante. Renforçant ainsi la lisibilité des fonctions au sein du volume bâti. Cependant, la hauteur maximale de quinze mètres (15,00m) ne sera pas dépassée.

Aux étages, le volume pourra être partiellement creusé afin de dégager une cour intérieure. Cette disposition permettrait non seulement d'augmenter la surface de façades actives, mais également de créer des vues dégagées et d'améliorer l'ensoleillement et la ventilation naturelle des logements.

Cette stratégie renforcerait la qualité architecturale et fonctionnelle du bâtiment, tout en optimisant le potentiel constructif de la parcelle. En libérant des façades supplémentaires, elle favorise également une augmentation maîtrisée du nombre d'unités, dans le respect de l'équilibre entre densité et qualité d'usage.

La conception des façades sera pensée de manière à mettre en valeur la résidence tout en assurant son

intégration harmonieuse dans l'environnement existant. L'objectif est de dégager une identité architecturale propre au projet, sans rompre l'équilibre visuel et urbain du site.

Tenant compte des conditions climatiques locales et des contraintes acoustiques, notamment côté rue, le recours aux loggias sera privilégié. Ces espaces de transition entre intérieur et extérieur offrent une protection efficace contre les nuisances sonores et les variations thermiques, tout en améliorant le confort d'usage des logements.

En façades latérales, les loggias permettent également d'augmenter la distance physique et visuelle avec les constructions voisines, limitant les vis-à-vis et renforçant l'intimité des logements. Cette configuration favorise une transition plus douce entre les limites séparatives et les espaces habités, dans le respect du voisinage et des règles d'urbanisme en vigueur.

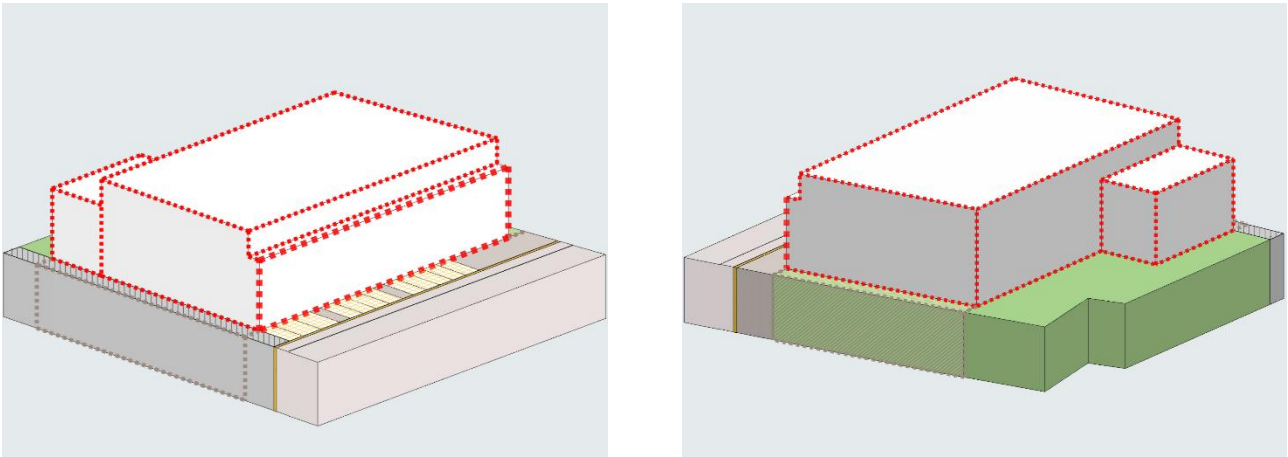


Figure 16 : Axonométrie PAP "Rue Collart " (source : acom)

4.6. Démarche environnementale et énergétique

Le bâtiment projeté sera conçu dans une logique de sobriété énergétique et de durabilité, en intégrant les principes des énergies renouvelables et de l'architecture bioclimatique. L'objectif est de réduire la consommation énergétique globale, tout en favorisant une meilleure efficacité environnementale, à travers le développement de structures urbaines respectueuses de leur écosystème.

Dans cette optique, plusieurs dispositifs pourront être mis en œuvre :

- Toiture végétalisée, contribuant à l'isolation thermique, à la gestion des eaux pluviales et à la préservation de la biodiversité urbaine ;
- Toiture productive, intégrant des panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques pour la production d'énergie renouvelable locale ;
- Géothermie, envisagée comme solution complémentaire pour le chauffage et la climatisation, réduisant l'empreinte carbone du bâtiment ;
- Grandes baies vitrées, garantissant un apport optimal de lumière naturelle diffuse, limitant ainsi les besoins en éclairage artificiel et contribuant au confort d'usage ;
- Matériaux de façade durables, incluant des isolants biosourcés et des revêtements à faible impact environnemental, favorisant la performance thermique et la longévité de l'enveloppe du bâtiment.

L'ensemble de ces mesures participe activement à la performance énergétique globale du projet, tout en s'inscrivant dans une démarche de conception responsable, durable et conforme aux enjeux environnementaux actuels.

4.7. Intégration des équipements techniques

Les équipements techniques qui ne peuvent être intégrés à l'intérieur du bâtiment pourront être installés en toiture d'étage en retrait, de manière à préserver la qualité architecturale de l'ensemble. Afin d'éviter toute nuisance visuelle depuis l'espace public ou les bâtiments voisins, des structures de dissimulation architecturale (caches techniques, habillages, écrans visuels) seront mises en place. Ces dispositifs permettront une intégration discrète et harmonieuse des éléments techniques tout en garantissant leur accessibilité et leur bon fonctionnement.

5. ANNEXES

Certificat OAI

Annexe I : Tableau récapitulatif du PAP

Annexe II : Fiche structurantes relatives au PAP

Annexe III : Extrait et mesurage cadastral

Annexe IV : Plan topographique

Annexe V : Schéma dicteur NQ33 « rue Collart »

Annexe VI : PAG PE & PG Steinfort Nord

Annexe VII : Règlement sur les bâtisses

Annexe VIII : Avis Complémentaire