

CONSORTS FELTEN
FELTEN, GUY / FELTEN, MARIANNE / KREMER, CATHERINE

PAP «RUE RANDLINGEN / RUE DE L'ÉCOLE»

SECTION B DE HAGEN

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
«NOUVEAU QUARTIER»

VOLUME 2

Vu et approuvé,

Steinfort, le 18 DEC. 2014

Le Conseil Communal:

PARTIE ÉCRITE



COMMUNE DE STEINFORT
LOCALITÉ DE HAGEN

Réf.n° 17170/69C

Avis de la Cellule d'Évaluation

28.08.2014

Vote du Conseil Communal

18.12.2014

Approbation du Ministre de l'Intérieur

Référence: 17170/69C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 05.03.2015

Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch

CO3 s.à r.l.

DÉCEMBRE 2014

CO3 s.à r.l.
3, bd de l'Alzette
L-1124 Luxembourg

Bearbeiter:

Uta Truffner

DESS/Master – Maîtrise d'ouvrage – projet urbain; Diplôme Européen en Sciences de l'Environnement

Anna Singer

Dipl.-Ing. Stadtplanung

SOMMAIRE

1. GÉNÉRALITÉS	3
2. RÈGLES D'URBANISME.....	5
2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL.....	5
2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL.....	5
2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7

1. GÉNÉRALITÉS

Le présent dossier PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 0 : Plan Directeur
- Volume 1 : PAP Rapport justificatif / Annexes
- Volume 2 : PAP Partie écrite
- PAP Partie graphique : Plan n° 1206_01

La base de plan est constituée par un levé topographique et un mesurage (BEST G.O. s.à r.l., 25.07.2013, 07.03.2014).

Tout ce qui n'est pas réglé au niveau du présent PAP est régi par le RBVS et le Règlement sur l'Urbanisme et l'Esthétique de la Commune de Steinfurt.

Phasage de l'exécution du PAP :

Le présent projet d'aménagement particulier prévoit deux phases de réalisation.

La réalisation en phases sera définie en détail au niveau du projet d'exécution et de la convention relatifs au PAP.

La répartition des surfaces publiques et privées se présente comme suit :

Remarque préliminaire :

Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du mesurage de BEST G.O. s.à r.l.. Les surfaces exactes des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

PAP complet (phase 1 et phase 2)

SURFACE TOTALE (SURFACE BRUTE)	
Surface totale du PAP	11.378 m ² (100%)
- surface publique	1.264 m ² (11%)

Le projet prévoit la cession d'environ 1.264 m² (11% de la surface totale) à la Commune.

Les terrains sont destinés à :

- l'aménagement d'une surface de rétention,
- l'aménagement d'une voie de desserte,
- l'aménagement de cheminements piéton.

PAP phase 1

PAP phase 1 - surface totale	5.771 m ² (100%)
surface privée	5.027 m ² (87%)
surface publique	744 m ² (13%)

PAP phase 2

PAP phase 2 - surface totale	5.607 m ² (100%)
surface privée	5.087 m ² (91%)
surface publique	520 m ² (9%)

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

a). Zone d'habitation 2 (art. 1.1 et 1.1.2, PAG en vigueur)

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la Commune de Steinfurt. La zone est située en « zone d'habitation 2 » (HAB 2).

Les prescriptions du PAG en vigueur sont précisées comme suit :

Sont interdits les magasins dont la surface de vente est supérieure à 200m².

b). Réalisation de logements à coût modéré :

La surface totale du présent PAP étant supérieure à 1ha, 10% des logements projetés seront réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la loi modifiée concernant l'aménagement communal et le développement urbain (extrait article 29 de la loi modifiée concernant l'aménagement communal et le développement urbain).

Le présent PAP autorise 23 logements au maximum, dont 5 logements existent déjà. La mise à disposition de 2 logements minimum destinés à des personnes recevant des primes est de rigueur. La localisation des logements à réserver aux personnes répondant aux conditions d'octroi des primes et les conditions y relatives seront définies au niveau de la convention relative au PAP.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a). Emprise au sol

Les prescriptions concernant l'emprise au sol sont reprises par lot sur la partie graphique du présent PAP (cf. plan n° 1206_01).

b). Surface constructible brute

Les prescriptions concernant la surface constructible brute sont reprises par lot sur la partie graphique du présent PAP (cf. plan n° 1206_01).

c). Surface scellée

Le tableau reprenant le degré d'utilisation du sol intégré à la partie graphique du présent PAP (cf. plan n° 1206_01) reprend pour chaque lot la surface du scellement du sol maximale.

Localisation des surfaces scellées :

Les surfaces scellées peuvent se situer soit à l'intérieur des surfaces maximales constructibles, soit à l'intérieur des espaces extérieurs pouvant être scellés, soit à l'intérieur de l'espace vert privé sous condition de respecter les prescriptions relatives à l'espace vert privé.

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

Concernant les surfaces extérieures consolidées et perméables à l'eau, la surface de sol scellée à prendre en compte est de 50%.

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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

d). Niveaux pleins

Pour les constructions principales, le nombre maximum de niveaux est fixé à II + 1C + 1S, le nombre minimum de niveaux est fixé à II.

Pour les dépendances, le nombre maximum de niveaux est fixé à I + 1S, le nombre minimum de niveaux est fixé à I.

e). Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau fini du rez-de-chaussée doit dépasser le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante d'au moins :

- 8% de la distance entre la construction et l'alignement de voirie

Le niveau fini du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 1,50 m au-dessus de la cote de l'axe de la voie desservante.

f). Hauteur des constructions

Les hauteurs existantes des constructions du lot 3 sont à considérer en tant qu'hauteurs maximales.

Pour les lots 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 et 9 les hauteurs des constructions sont mesurées en milieu de façade par rapport au niveau de l'axe de la voie desservante, cf. plan 1206_01 coupe schématique.

Les hauteurs maximales pour constructions principales sont définies par lot (cf. plan n° 1206_01 : tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol).

Pour les dépendances, la hauteur maximale hors tout est fixée à 3,00 m. Elle est mesurée par rapport au terrain naturel.

g). Surface maximale constructible pour constructions destinées au séjour prolongé

La surface maximale constructible pour constructions destinées au séjour prolongé est délimitée au niveau de la partie graphique du présent PAP.

h). Surface maximale constructible pour dépendances

La surface maximale constructible pour dépendances est délimitée au niveau de la partie graphique du présent PAP.

Les dépendances ne sont pas destinées au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle.

i). Surface maximale pour avant-corps

Une surface maximale pour avant-corps a été définie sur la partie graphique du PAP.

Les saillies sur l'alignement des façades (saillies et avant-corps) sont autorisées à l'intérieur de la surface maximale pour constructions destinées au séjour prolongé et à l'intérieur de la surface maximale pour avant-corps sous respect des prescriptions relatives aux saillies sur l'alignement de façades.

j). Surface maximale constructible pour constructions souterraines

La surface maximale constructible pour constructions souterraines est délimitée au niveau de la partie graphique du présent PAP. Elle dépasse la surface maximale constructible pour constructions destinées au séjour prolongé.

Est autorisé en sous sol, l'aménagement de garages, de caves et de locaux techniques.

k). Alignements et reculs des constructions

Les reculs des constructions sont définis par le PAP (cf. article 44.02 RBVS).

Le recul des constructions sur les limites de propriété est mesuré à partir de la surface finie de la façade, en milieu de façade et perpendiculairement à la limite de propriété.

Les reculs des constructions sont cotés sur la partie graphique du présent PAP (plan n° 1206_01).

Les reculs sur les limites de propriétés (tels que cotés sur la partie graphique) sont à considérer en tant que valeurs minimales.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES/ DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a). Forme et couverture des toitures

Pour les constructions principales, seules sont autorisées les toitures à 2 pentes.

La pente minimale des toitures est de 30°, la pente maximale de 40°.

Les dépendances seront à toit plat.

La couverture des toitures est constituée exclusivement de matériaux mats, non brillants.

Les toits végétalisés et les toitures terrasses sont autorisés. L'installation de capteurs solaires est autorisée en toiture.

L'aménagement de toitures terrasses est interdit sur les dépendances des lots 1, 2, 4, 5, 6, 7, 8 et 9.

L'entrée au garage des lots 1 et 2 est à couvrir par un toit végétalisé.

b). Ouvertures en toitures

La ligne de rive des toitures en pente doit être continue.

Les éléments construits en toiture, notamment les lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles doivent se situer à 0,50m au moins en retrait de celle-ci et être implantés à 1,00m au moins des arêtes latérales de la toiture ou dans le prolongement des ouvertures de la façade qu'ils surmontent.

La surface totale de la projection sur un plan horizontal des éléments construits en toiture, notamment des lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles ne doit pas dépasser 1/3 de la surface de la projection sur un plan horizontal de la toiture.

La largeur additionnée de tous éléments construits en toiture, notamment des lucarnes et autres éléments semblables servant à éclairer les combles ne doit dépasser la moitié de la longueur de la façade correspondante. (Art. 7, Règlement sur l'Urbanisme et l'Esthétique).

c). Façades / matériaux et couleurs

Les façades principales d'une construction doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

Les matériaux et teintes utilisés pour les façades seront choisis en harmonie avec la gamme traditionnelle utilisée et en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.

L'utilisation du bois est autorisée en façade.

Une liste des teintes et matériaux utilisés sera à joindre obligatoirement à la demande d'autorisation de bâtir.

d). Éléments techniques en façades

Les éléments techniques en façade, notamment les caissons de climatisation et les antennes paraboliques, doivent être placées, dans la mesure du possible, de manière à ce qu'elles ne défigurent pas les façades avants des constructions.

e). Murs pare-vue

La longueur maximale des murs pare-vue est limitée à 3,00 m.

f). Saillies de construction

Les corniches auront une saillie maximale sur la façade de 0,50m, égout de toiture non compris. Les avant-toits, les auvents et autres éléments architecturaux semblables ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m.

g). Avant-corps

Les balcons et les perrons ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et leur longueur ne dépassera pas de plus d'un tiers la longueur de la façade respective.

Les avant-corps fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,00 m et leur longueur ne dépassera pas de plus d'un tiers la longueur de la façade respective.

h). Travaux de terrassement

Le terrain naturel est à conserver, dans la mesure du possible, dans son état naturel.

Les travaux de soutènement, de déblaiement, de remblayage, de fixation des talus et d'assainissement comme les drainages et autres équipements semblables, doivent être conçus en relation avec la conception de la construction et, plus particulièrement, avec le niveau du rez-de-chaussée et la voie desservante. La planification des remblais, des déblais et des talus doit se faire en relation avec les terrains attenants et ne doit pas remettre en cause la viabilisation de ceux-ci, s'ils ne sont pas construits.

La partie graphique (plan n° 1206_01) montre l'intégration des constructions dans le site.

i). Espace vert privé

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins / espaces verts.

Sont autorisées des constructions légères, tels qu'abris de jardin, en rapport direct avec l'espace vert ainsi que des terrasses stabilisées non couvertes, des cheminements piétons, escaliers, murs et socles.

Les abris de jardin sont régis par l'art. 51 « *Dépendances isolées* » du RBVS.

Un seul abri de jardin d'une surface maximale de 16m² est autorisé par lot. La hauteur hors tout mesurée par rapport au terrain naturel est de 3m maximum.

La plantation d'arbres et de haies comprenant des espèces indigènes adaptées au site est conseillée.

j). Espace vert public

L'espace vert public comprend la zone de rétention, les arbres existants à conserver et les surfaces vertes servant d'intégration (zones de tampon) aux emplacements de stationnement publics.

La zone de rétention peut héberger des fossés (Entwässerungsgräben) ou des bassins de rétention (en dur ou en « naturel »). Un aménagement paysager reprenant les caractéristiques locales et des espèces végétales adaptées au site est de rigueur.

Les arbres bordant la rue de l'école (biotopes en fonction de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles) sont à conserver et à entretenir.

Concernant les surfaces vertes servant d'intégration aux emplacements de stationnement, la plantation de haies comprenant principalement des espèces indigènes est à prévoir.

k). Emplacements de stationnement

Les emplacements de stationnement sont de préférence à réaliser avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux de ruissellement.

l). Servitude de type urbanistique

Les parties des accès aux lots 4 et 5 et aux lots 6 et 7 superposées d'une servitude de type urbanistique sont à réaliser avec les mêmes matériaux et teintes. Aucune séparation entre parcelles n'est autorisée.

m). Servitudes de passage

La partie graphique du présent PAP (plan n° 1206_01) définit les servitudes de passage suivantes :

- SP 1 : la servitude de passage SP 1 se situe au niveau des lots 2 et 3, afin de garantir l'accès commun aux garages en sous-sol des lots 2 et 3 ;
- SP 2 : la servitude de passage SP 2 se situe au niveau du lot 3, afin de garantir l'accès permanent à la surface de rétention et à l'espace vert public situé à l'Est des lots 1 et 2 ;
- SP 3 : la servitude de passage SP 3 se situe à l'arrière des lots 3 à 10, afin de garantir l'accès permanent aux infrastructures d'évacuation des eaux pluviales ;
- SP 4 : la servitude de passage SP 4 se situe sur le lot 10 afin de garantir l'accès aux terrains agricoles situés au Nord-Est de la rue de l'Ecole.

n). Emplacements de stationnement (cf. art. 36 RBVS)

Le projet d'aménagement particulier prévoit des garages collectifs pour les lots 2 et 3. Un seul accès carrossable aux garages collectifs est projeté.

Les accès aux garages présenteront une pente maximale de 15%. La déclivité maximale des emplacements de stationnement ne doit pas dépasser 15%, quel que soit le sens de la déclivité par rapport à l'emplacement de stationnement.

Une largeur minimale d'un emplacement de stationnement de 2,50m est obligatoire.

Sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

- logements $\leq 70 \text{ m}^2$ de surface construite nette : 1 emplacement / logement
- logements $> 70 \text{ m}^2$ de surface construite nette : 2 emplacements / logement
- administrations, bureaux : 1 emplacement par tranche de 40 m^2 de la surface construite brute
- commerces : 1 emplacement par tranche de 50 m^2 de la surface de vente, l'espace nécessaire pour le chargement/déchargement et la manutention.

o). Prescriptions relatives aux maisons plurifamiliales des lots 1 et 2**Surface habitable minimale d'une unité d'habitation**

La surface d'étage nette minimale d'une unité d'habitation est fixée à 45 m^2 . Chaque unité d'habitation doit disposer d'un accès individuel à partir des espaces de circulation collectifs ou directement de l'extérieur.

Orientation des appartements

Chaque appartement aura au moins 2 faces ajourées.

Caves / local de stockage

Chaque appartement possèdera une cave / local de stockage d'une surface minimale égale ou supérieure à 5 m^2 .

Local poubelles

Un local commun pour poubelles facilement accessible sera aménagé.

Espace extérieur privé

Chaque logement non encore réalisé disposera d'un espace extérieur privé d'au minimum 6 m^2 .