

A.2 Partie écrite

Table des matières

1. GENERALITES	6
1.1 Objet	6
1.2 Situation foncière	6
2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	7
2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	7
2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol	7
2.3 Degré d'utilisation du sol	7
2.4 Implantation des constructions	8
2.5 Hauteurs des constructions / gabarit des constructions	8
2.6 Formes, pentes et orientations des toitures	8
2.7 Façades et avant-corps	9
2.8 Emplacements de stationnements, accès carrossables	9
2.9 Aménagement des espaces extérieurs privés	9
2.10 Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs	10
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	11
3.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	11
3.2 Aménagements extérieurs sur fonds publics	11



1. Généralités

1.1 Objet

La présente partie écrite est conforme et compatible aux dispositions:

- de la loi du 8 mars 2017 portant modification de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.
- du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Steinfort actuellement en vigueur.

1.2 Situation foncière

Le consortium d'héritiers, madame Fouss Thérèse, Messieurs Oswald Guy et Pierre sont propriétaires des fonds dont fait l'objet le PAP « 16 rue des Martyrs ».

La société Kuhn s.a. est mandataire sur le PAP « 16 rue des Martyrs »¹.

¹ Voir copie du mandat joint en annexes.

2. Aménagement du domaine privé

2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le PAP '16 rue des Martyrs', d'une surface totale de 9,61 ares est divisé en 1 lot d'une surface de 8,95 ares.

Surface PAP	961,37 m ² (9 ares 61 ca)	100%
Surface totale des lots privés	894,76 m ² (8 ares 95 ca)	93%
Cession au domaine public ²	66,61 m ² (0 are 67 ca)	7%

2.2 Mode détaillé d'utilisation du sol

Le PAP '16 Rue des Martyrs' couvre les Fonds classés au PAG en vigueur de la commune de Steinfort en tant que « **zone d'habitation 2 (HAB -2)** » :

Leur mode d'utilisation répond donc :

« **Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation plurifamiliales et aux maisons d'habitation collective.** »

et en tant que « **zone mixte à caractère urbain (ZMU)** », et « **zone soumise à un plan directeur** », (concernent seulement le domaine public).

2.3 Degré d'utilisation du sol

Le degré d'utilisation du sol est fixé par la détermination des surfaces d'emprise au sol, surfaces construction brutes et surface de scellement au sol admissibles, applicables sur le lot et elles sont définies en partie graphique dans les tableaux de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les coefficients de densité (COS-CMU) sont fixés pour le lot 01 et ils respectent la moyenne des coefficients définis pour la zone déterminée par le PAG en vigueur.

Le coefficient d'occupation du sol maximal (**COS**) défini par le PAG est de **0,6**.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol maximal (**CMU**) défini par le PAG est de **1,0**.

² Les modalités de la cession des fonds destinés à être cédés à la commune de Steinfort sont reprises dans la convention entre l'administration communale et le maître d'ouvrage, conformément à la législation en vigueur.

2.4 Implantation des constructions

Type et disposition des constructions

Construction principale hors-sol :

La surface de terrain à bâtir pour la construction principale hors-sol est déterminée dans la partie graphique en respectant les valeurs maximales du degré d'utilisation du sol définies par lot.

Construction principale en sous-sol :

La surface de terrain à bâtir pour la construction principale en sous-sol est déterminée dans la partie graphique du PAP à l'intérieur des limites maxima constructibles.

Reculs des constructions

Reculs aux limites :

Les reculs aux limites pour la construction principale sont déterminés dans la partie graphique du PAP ci-présent.

2.5 Hauteurs des constructions / Gabarit des constructions

La hauteur maximale admissible de la construction est mesurée à partir de l'axe de la voirie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Le gabarit de la construction est composé au maximum de 3 niveaux pleins + 1 sous-sol.

2.6 Formes, pentes et orientation des toitures

La toiture de la construction est de type « toiture plate », avec la possibilité de construire une toiture en terrasse sur les constructions à un seul niveau plein.

Superstructures et infrastructures techniques

A l'exception des capteurs solaires et des conduits d'aération, les superstructures ne peuvent pas dépasser les gabarits maxima définis en partie graphique. Elles doivent être intégrées au volume principal des constructions ou dissimulées par des éléments architecturaux et discrets (installations de ventilation mécanique et de conditionnement d'air).

2.7 Façades et avant-corps

Traitement des façades

Le choix des matériaux ainsi que leur traitement doit être de qualité et doit créer un ensemble harmonieux et cohérent, tout en respectant l'aspect général des constructions voisines.

Les teintes des façades ne doivent pas être de couleurs criardes.

Avant-corps

Les avant-corps sont autorisés à l'intérieur de la bande constructible, tel qu'indiqué dans la présente partie graphique.

2.8 Emplacements de stationnements, accès carrossables

Le PAG de la commune de Steinfort, détermine le nombre des emplacements de stationnement pour véhicules suivant les affectations prévues, à savoir :

- au moins 1 emplacement par logement dont la surface construite nette est inférieure à 70 m²
- au moins 1,5 emplacements par logement dont la surface construite nette est supérieur à 70 m²

2.9 Aménagement des espaces extérieurs privés

Espaces privés pouvant être scellés

L'emprise maximale des espaces pouvant être scellés est indiquée dans la partie graphique. L'utilisation des revêtements écologiques est à privilégier pour toute surface dont l'utilisation le permet.

Abris de jardin

Un abri de jardin de 10 m² au maximum est autorisé par unité de logement, situé au rez-de-chaussée au sein de l'espace vert privé.

2.10 Dimensions des aménagements extérieurs remblais ou déblais de terre, clôtures et murs

Remblais et déblais de terre

Le remblai et le déblai seront limités conformément aux niveaux du terrain projeté indiqués dans la partie graphique du PAP ci-présent et sont à appliquer avec une tolérance de l'ordre de 50 cm. Des nivellements plus importants sont autorisés au niveau de l'accès au parking souterrain et aux constructions.

Murs, clôtures et haies

Les clôtures, à réaliser sur le pourtour du terrain, se présenteront sous la forme d'une haie feuillue indigène, mitoyenne ou non. La plantation d'une haie contribue en tant qu'une servitude écologique. Cette haie peut être complétée par une clôture métallique ou en bois, mitoyenne ou non.

b) Sur la ligne séparatrice entre deux terrasses, une structure légère, mitoyenne ou non, pourra être admise jusqu'à une hauteur maximale de 2,60 m au rez-de-chaussée, et de 1,90 m aux étages supérieurs.

c) En limite de PAP, la hauteur des murs de soutènement devront être dimensionnés selon les besoins statiques.

Matériaux, hauteur, valeur esthétique seront à préciser ou non par l'architecte.

3 Aménagement du domaine public

3.1 Fonds à céder à la commune

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet sont repris dans la partie graphique et portent sur une surface de **0 are 67 ca³**, représentant 7% de la superficie brut du PAP.

La surface publique du PAP « 16 Rue des Martyrs » est reprise sur les fonds du PAP « Aischzenter » approuvé, qui ont déjà été cédés à la commune.

L'espace était initialement destiné en tant qu'espace extérieur vert public, avec un chemin piétonnier.

Cet espace sera aménagé en tant qu'espace minéral, repris avec les matériaux identiques à l'espace réservé à la voirie de circulation de rencontre du PAP « Aischzenter » ; par conséquent, les travaux de viabilisation du PAP concerné seront réalisés par le maître d'ouvrage.

Sachant que ces travaux sont dans l'intérêt propre et direct du PAP concerné, la renonciation ou non de l'indemnité compensatoire sera dûment motivée dans la délibération du conseil communal.

3.2 Aménagements extérieurs sur fonds publics

La voirie de type zone résidentielle est à aménager avec les matériaux autorisés par la commune et conformément aux matériaux utilisés pour l'aménagement public du PAP « Aischzenter ».

³ Les modalités de la cession des fonds destinés à être cédés à la commune de Steinfort sont reprises dans la convention entre l'administration communale et le maître d'ouvrage, conformément à la législation en vigueur.