

M. FERNAND HILBERT ET MME NELLY HILBERT-MEYERS


PAP « RUE DE KLEINBETTINGEN »

SECTION A DE STEINFORT

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

VOLUME 2

PARTIE ÉCRITE

Référence: 19835/69C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 29/03/2024
Le Ministre des Affaires Intérieures

Léon Gloden

Réf.n° : 19835/69C

Avis de la Cellule d'Évaluation	29/03/2024
Vote du Conseil Communal	
Approbation du Ministre de l'Intérieur	

JUILLET 2024



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

Concepts, Conseil, Communication en
urbanisme, aménagement du territoire et
environnement

tel : 26.68.41.29
fax : 26.68.41.27
mail : info@co3.lu

En référence à l' « Avis » de la « Cellule d'évaluation » du 29.03.2024 (numéro de référence : 19835/69C) le présent PAP « Rue de Kleinbettingen » a été révisé sur les points suivants :

Partie Graphique

- Les carports collectifs ont été supprimés et un nouveau lot privé (lot2) a été créé sur leur emplacement.
- Le trottoir a été déplacé du côté sud au côté nord de la rue. Le trottoir a été élargi de 1,00 mètre à 1,50 mètre.
- Des retraits minimaux obligatoires ont été ajoutés pour le gabarit principal du lot 1. Un retrait minimal de 2,00 mètres pour la façade Ouest (façade postérieure), et un retrait minimal d'1,00 mètre pour la façade Nord sont à respecter par rapport au dernier étage plein situé en-dessous. Le retrait minimal de 2,00 mètres sur la façade Est (façade antérieure) est conservé.
- Des ajustements graphiques ont été effectués pour garantir une meilleure lisibilité du plan.

Partie Écrite

- La surface cédée au domaine public communal a été précisée.
- A l'article 2.3 g), des prescriptions pour la finition des murs de soutènement ont été définies.
- D'autres adaptations dans les articles 2.2 a), b), e), 2.3 h) de la partie écrite ont été nécessaires en raison des modifications apportées dans la partie graphique.

Rapport Justificatif

- Le rapport justificatif a été révisé en tenant compte des modifications apportées à la partie écrite et graphique. Certaines représentations ont été remplacées et une justification supplémentaire a été ajoutée au chapitre 3, renseignant les ajustements du concept urbanistique.

Responsables :

Uta Truffner

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

Thomas Simon

Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung

Alexandre Halter

Master Urbanisme et Aménagement

SOMMAIRE

1.	CHAMPS D'APPLICATION	1
2.	RÈGLES D'URBANISME	3
<hr/>		
2.1	MODE D'UTILISATION DU SOL	3
2.2	DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	3
2.3	PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4

1. CHAMPS D'APPLICATION

Le projet d'aménagement particulier situé dans la localité de « Steinfort » le long de la « Rue de Kleinbettingen ».

La surface totale du PAP est de 1.851 mètres carrés.

Le projet d'aménagement particulier prévoit l'aménagement de deux lots constructibles.

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

	Surface totale (mètres carrés)	Surface privée (mètres carrés)	Surface publique (mètres carrés)	Surface publique (pour cent)
PAP	1.851	1.844	7	0,38

Remarque : Les surfaces privées et publiques sont des surfaces approximatives planimétrées sur base du levé topographique et du plan de délimitation du PAP. Les surfaces et la localisation exacte des lots projetés (publics et privés) seront définies après finalisation des travaux d'infrastructures par un géomètre agréé.

Le PAP ne prévoit aucune cession au domaine public communal.

Le PAP est composé des textes et plans suivants :

- Volume 1 : Rapport justificatif PAP „Rue de Kleinbettingen“, annexes PAP „Rue de Kleinbettingen“
- Volume 2 : Partie écrite PAP „Rue de Kleinbettingen“
- Partie graphique : Plan n° 1912_01 (règles d'urbanisme, coupes)

La terminologie est celle du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune (cf. annexe Volume 1).

2. RÈGLES D'URBANISME

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Steinfort.

En fonction du PAG en vigueur, les terrains sont situés en « zone mixte urbaine ».

Est autorisé au niveau du présent PAP :

- la construction de 8 unités de logements en maison plurifamiliale au maximum ;
- Les fonctions autres que l'habitat sont admises sous réserve de ne pas dépasser 75 pour cent de la surface construite brute totale du PAP.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

a) Niveaux

La surface construite brute de l'étage en retrait sera inférieure ou égale à 80 pour cent de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction principale est situé à une hauteur de maximum 1,20 mètre par rapport au point de référence du lot 1.

b) Hauteur des constructions

Pour le lot 1, un point de référence est défini dans la partie graphique. La hauteur maximale admissible de la construction principale est mesurée au milieu de la façade donnant sur la voie desservante et par rapport au point de référence.

Les garde-corps peuvent dépasser la hauteur maximale admissible à l'acrotère sous condition de ne pas dépasser 1,10 mètre le niveau fini de la terrasse.

Les éléments de desserte interne des constructions, tels que cages d'escalier ou cabanons d'ascenseur peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum.

Les installations techniques (superstructures, panneaux solaires, etc.) peuvent dépasser la hauteur maximale à l'acrotère d'un (1) mètre au maximum, sous condition de respecter une distance minimale par rapport au plan de la façade du dernier étage de 1,50 mètre.

c) Surface extérieure pouvant être scellée

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture, sous condition de respecter la surface maximale de scellement comme définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

Des surfaces scellées peuvent être aménagées au niveau de l'espace vert privé sous condition de respecter la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot et les prescriptions de la présente partie écrite relatives à l'espace vert privé.

Pour les surfaces extérieures consolidées avec des matériaux perméables à l'eau, la surface scellée à prendre en compte correspond à 50 pour cent de la surface réellement consolidée.

d) Implantation des constructions

Les constructions projetées se situeront à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs sur les limites de parcelles. Les reculs sur les limites de parcelle côtés sur la partie graphique du présent PAP sont à considérer en tant que valeurs minimales.

e) Abris de jardin

A l'exception du lot 3, les abris de jardins sont autorisés. Sur le lot 3, les abris de jardins sont interdits.

Les abris de jardins doivent respecter les conditions suivantes :

- Les reculs aux limites de la parcelle sont de minimum 1,00 mètre ;
- L'espace libre entre l'abri de jardin et la construction principale est de minimum 1,50 mètre ;
- La surface maximale cumulée au sol est de 20,00 mètres carrés ;
- la hauteur hors tout mesuré par rapport au terrain aménagé est de 3,50 mètres maximum.

2.3 PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES / DISPOSITIONS GÉNÉRALES

a) Toitures

La toiture plate du dernier niveau plein peut être réalisée sous forme de toiture terrasse. Les toitures végétalisées sont autorisées.

b) Façades / matériaux et couleurs

L'utilisation de matériaux et de couleurs traditionnels de la région est de rigueur.

c) Capteurs solaires et panneaux photovoltaïques

L'installation de capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques est autorisée en toiture (cf. 2.2b).

Les capteurs solaires doivent être de teinte mate.

d) Pompes à chaleur et climatisations

Les pompes à chaleur et climatisations sont interdites dans le recul avant.

e) Éléments en retrait ou en saillie

Toute saillie et tout retrait est autorisé à l'intérieur de la surface maximale constructible définie par les reculs antérieurs, latéraux et postérieurs, sous respect des alignements de référence.

Exception faite des auvents, rampes d'accès pour personnes à mobilité réduite, escaliers et seuils, les saillies ne peuvent pas dépasser la surface maximale constructible.

f) Emplacements de stationnement

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement requis est fixé par le PAG en vigueur.

L'utilisation de matériaux perméables à l'eau est de rigueur pour les emplacements de stationnement à ciel ouvert.

g) Travaux de terrassement

Des écarts d'au maximum 1,00 mètre par rapport au modelage projeté peuvent être autorisés.

La construction de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,50 mètre est autorisée.

Les murs de soutènement seront en pierres naturelles du pays, gabions, enduit d'un crépi, plaquettes de parement, ou similaire.

Les murs de soutènement destinés à consolider le mur de soutènement existant sur le terrain voisin sont autorisés, mais ne doivent pas dépasser la hauteur de celui-ci.

h) Espace vert privé

Destination

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

Sont également autorisés au niveau de l'espace vert privé sous condition de ce qui suit et sous condition de respecter la surface maximale de scellement :

- les cheminements piétons ;
- les terrasses stabilisées non fermées, l'installation de marquises et de pergolas est autorisée ;
- les murs et clôtures ;
- les installations techniques de faible envergure ;
- les lampadaires ;
- les emplacements poubelles ;
- les abris pour poubelles et vélos ;
- les citernes d'eau pluviale.

Le nombre d'arbres à planter indiqué dans la partie graphique doit être respecté. L'emplacement précis de ces arbres doit être déterminé lors du projet d'exécution. Les plantations projetées se composeront d'espèces non invasives et adaptées à la station.

i) Type de logements

Tout immeuble collectif disposera d'au minimum trois (3) types de logements. Le type de logements correspond au nombre de chambre par logement (studio, logement à 1 chambre, logement à 2 chambres, logement à 3 chambres ou logement à plus de 3 chambres).

j) Servitude de passage

Une servitude de passage est grevée sur l'ensemble du lot 3 afin de garantir l'accès aux lots 1, 2 et 4, ainsi qu'au fond situé à l'ouest des lots privés.