

LEMO SA

**MODIFICATION PONCTUELLE
DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
« 18, Rue de Hagen » à Steinfort**



**Partie non réglementaire
Rapport justificatif**

Janvier 2021



Commanditaire

LEMO S.A.

10, Rue de l'Industrie
L-8399 Windhof

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108
L- 8303 Capellen
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20201798-LP**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Olivier BICHEL	01/2021
rapport vérifié par	Caroline DROUARD	01/2021

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A – CDD	Intégration remarques ST Steinfort suite appel 23.02.2021	26.02.2021

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).



R:\2020\20201798_LP_U_Modif_PAP_18_Rue_de_Hagen_Steinfort\C_Documents\C2_Doc
Luxplan\C20_Dossier_introduit_procedure_20201127\Partie_non_reglementaire\20201798_C211_A_rapport_
justificatif_20210226.docx

1.	<u>INTRODUCTION ET CONTEXTE.....</u>	5
1.1	DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ.....	5
1.2	OBJECTIF DE LA MODIFICATION.....	6
2.	<u>MODIFICATION DU PAP</u>	7
2.1	POSSIBILITÉ D’AMÉNAGER UN SOUS-SOL.....	7
3.	<u>EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR.....</u>	8
3.1	PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	8
3.2	PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR.....	9
3.3	SCHÉMA DIRECTEUR	10
4.	<u>EXTRAIT DU PROJET DE PAG, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE ET LE SCHEMA DIRECTEUR</u>	11
4.1	PARTIE GRAPHIQUE DU PROJET DE PAG	11
4.2	PARTIE ERITE DU PROJET DE PAG.....	12
4.3	SCHEMA DIRECTEUR	14
5.	<u>PLAN ET COUPES D’ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP.....</u>	15
6.	<u>DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE</u>	17
6.1	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRÉSENTANT LE VOLUME MAXMAL ADMISSIBLE	17
6.2	AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS	17
6.3	AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS	17
6.4	CONTEXTE ENVIRONNANT	18
6.5	REPRÉSENTATION AXONOMÉTRIQUE.....	18
7.	<u>CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG EN VIGUEUR.....</u>	19
7.1	MODE D’UTILISATION DU SOL EN ZONES HAB-1 ET HAB-2	19
7.2	DEGRÉ D’UTLISATION DU SOL EN ZONES HAB-1 ET HAB-2.....	19
8.	<u>CONFORMITE PAR RAPPORT AU PROJET DE PAG EN COURS DE PROCÉDURE.....</u>	21
8.1	MODE D’UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1	21
8.2	DEGRE D’UTLISATION DU SOL EN ZONE HAB-1.....	21
9.	<u>FICHE DE SYNTHÈSE</u>	22
10.	<u>LISTE DES FIGURES.....</u>	23



1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ

Le present projet a pour objectif de modifier, ponctuellement, le PAP « 18 rue de Hagen » à Steinfort, référence 18390/69C approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 4 février 2019, au lieu dit « 18 rue de Hagen » commune de Steinfort. L'accessibilité au site est garanti depuis la rue de Hagen.

Figure 1 : partie graphique (hors échelle) du PAP « 18, rue de Hagen » en vigueur



Source : Luxplan SA, 2017



1.2 OBJECTIF DE LA MODIFICATION

La modification du PAP a pour but d'ajouter la possibilité de pouvoir aménager un niveau en sous-sol sur les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, pouvant s'étendre en dessus de la limite des surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé et des limites des surfaces constructibles pour dépendances.

Même si la modification prévoit la possibilité d'ajouter un sous-sol, la surface construite brute maximale, définie par lot, restera identique à celle du PAP initial. Il est important de noter que la surface de scellement du sol maximale, définie par lot ne va pas augmenter. Il en résulte que le volume de rétention restera inchangé.

La modification ne concerne ni la délimitation, ni l'aménagement du domaine public, mais se focalise uniquement sur le domaine privé.

La présente modification concerne la partie graphique du PAP, ainsi que la partie écrite au niveau des articles 4.2 et 5.1.

La modification est détaillée au paragraphe suivant et ne met pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévu en cas de modification ponctuelle d'un PAP.



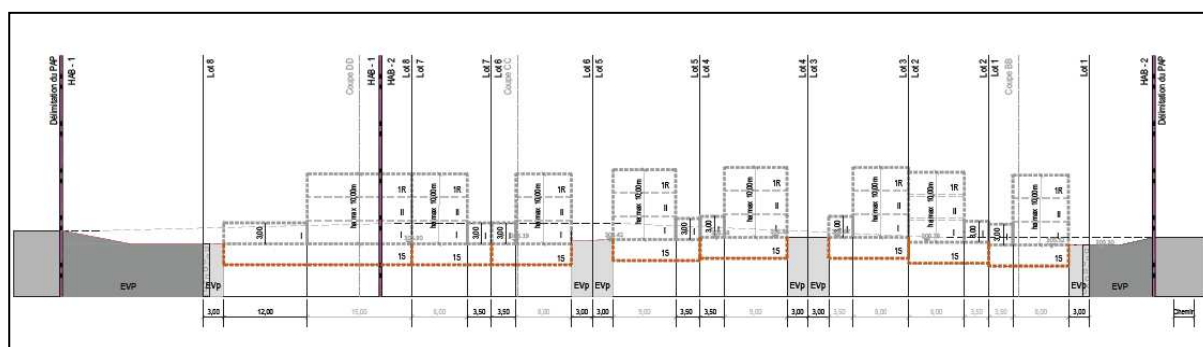
2. MODIFICATION DU PAP

2.1 POSSIBILITÉ D'AMÉNAGER UN SOUS-SOL

La modification prévoit la possibilité d'aménager un niveau en sous-sol pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8. La délimitation du niveau en sous-sol sur les différents lots correspond aux limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé de personnes et aux limites des surfaces constructibles pour dépendances.

La présente modification ne prévoit aucune augmentation de la surface construite brute maximale ou de la surface d'emprise au sol maximale. De ce fait, elle n'entrera pas en conflit avec les coefficients (COS et CMU) du PAG en vigueur. Ainsi, la modification du PAP « 18 rue de Hagen » reste conforme au PAG en vigueur de la Commune de Steinfort.

Figure 2 : possibilité d'aménager un sous-sol



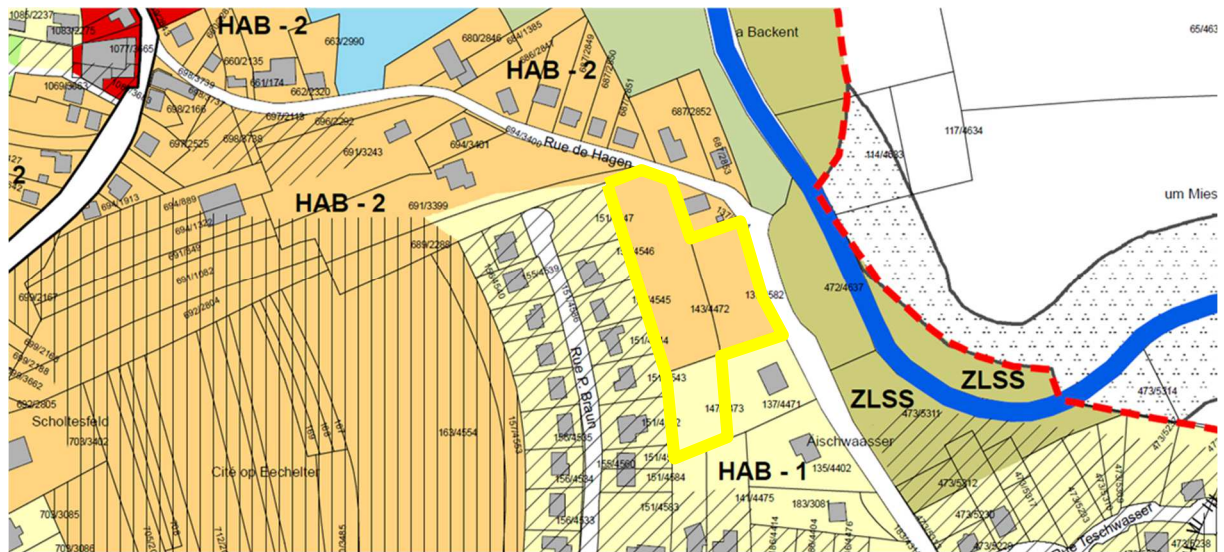
Source : Luxplan SA, 2020

3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE, ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Figure 3 : partie graphique du PAG



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Zones d'habitation (Art. 11)

- HAB - 1 Zones d'habitation 1
- HAB - 2 Zones d'habitation 2

Zones mixtes (Art. 12)

- ZMU Zones mixtes à caractère urbain
- ZMR Zones mixtes à caractère rural
- ZBEP Zones de bâtiments et d'équipements publics (Art. 13)
- P+R Affectation "Park+Ride"
- ZAE Zones d'activités économiques (Art. 14)

Zones industrielles (Art. 15)

- ZI Zones industrielles
- ZI R.M. Zones industrielles à risques majeurs

Zones destinées à rester libres

- AGR Zones agricoles (Art. 31)
- FOR Zones forestières (Art. 32)
- ZLS Zones de loisir avec séjour (Art. 17)
- ZLSS Zones de loisir sans séjour (Art. 34)
- ZParc Zones de parc (Art. 35)
- ZIT Zones d'isolement et de transition (Art. 36)

Zones superposées

- Zones d'aménagement différé (Art. 39)
- Zones de secteurs sauvegardés ou zones protégées (Art. 42)
- Délimitation des plans d'aménagement particulier
- Zones sans obligation d'établir un plan d'aménagement particulier (Art. 27 de la loi modifiée du 19 juillet 2004) (Voir partie écrite chapitre 3.5)
- Zones soumises à un plan directeur (Art. 40)

Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives

- Espaces et couloirs d'intérêt écologique et paysager (Art. 48 & Art. 49)
- Zones protégées d'intérêt national - projetée (Art. 50)
- Zones protégées d'intérêt communautaire et international (Art. 51)
- Sites et monuments et ensembles classés (Art. 56)
- Inventaire supplémentaire des monuments nationaux (Art. 56)
- ZAEER Zones d'activités économiques à caractère régional (Art. 60)
- Décharge pour déchets inertes (selon le Plan directeur sectoriel) (Art. 8)

Réseaux de circulation (Art. 61)

- Autoroute
- Route nationale (RN)
- Chemins repris (CR)
- Voirie communale
- Ligne ferroviaire
- Piste cyclable

Réseaux d'infrastructures techniques (Art. 63) (voir plan 3.2)

- Conduites d'eau
- Couloirs de canalisation
- Lignes électriques à haute tension
- Gazoducs

Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructures techniques (Art. 64)

- Gare
- Arrêts autobus
- Station d'épuration
- Station de pompage
- Station de transformation
- Réservoir d'eau
- Antenne téléphonie mobile

Source : Administration Communale de Steinfort, janvier 2009



3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG en vigueur inscrit le site concerné par le présent PAP en « Zones d'habitation ».

1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

1.1 Zones d'habitation (art.11)

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation. Notamment, y sont interdits les pensions ou les asiles pour les animaux, les stations-service ainsi que les magasins dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Y sont admissibles les exploitations agricoles ou artisanales existantes ainsi que les stations-service existantes y compris les changements architecturaux qui sont indispensables pour l'exploitation.

Elles sont subdivisées en:

- zones d'habitation 1,
- zones d'habitation 2.

Source : Administration Communale de Steinfort, janvier 2009

Celle-ci est subdivisée en deux zones distincts (HAB-1 et HAB-2). L'extrémité sud du présent PAP (lot 8) est soumise aux dispositions de la zone HAB-1 et la partie nord (lots 1-7 et lot 9) est soumise aux dispositions de la zone HAB-2.

Le mode et le degré d'utilisation du sol sont définis comme suit pour chaque zone :

1.1.1 Zones d'habitation 1 (art.11) – HAB1

Les zones d'habitation 1 sont destinées aux maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,4, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 0,7.

1.1.2 Zones d'habitation 2 (art.11) – HAB2

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation pluri-familiales et aux maisons d'habitation collective.

Le coefficient d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

Source : Administration Communale de Steinfort, janvier 2009

3.3 SCHÉMA DIRECTEUR

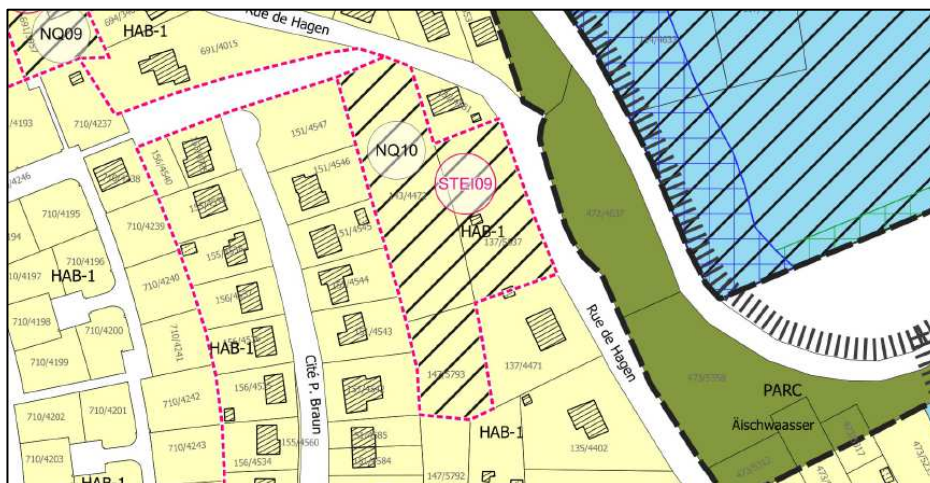
Le PAG de la commune de Steinfort étant élaboré sous les dispositions de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain (mouture 2004), il n'existe pas de schéma directeur pour le site « rue de Hagen ».

4. EXTRAIT DU PROJET DE PAG, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET LE SCHÉMA DIRECTEUR

Le projet de PAG de la commune de Steinfort est entré en procédure le 1^{er} octobre 2020, par la saisine du conseil communal. En raison du contexte sanitaire, la commune de Steinfort a fait le choix de suspendre l'enquête publique en lien avec le PAG, mais n'a pas procédé au retrait du PAG de la procédure. Par conséquent, le projet de PAG est encore en procédure et la commune de Steinfort relancera l'enquête publique en temps voulu.

4.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PROJET DE PAG

Figure 4 : partie graphique projet de PAG



Légende du plan d'aménagement général

- Délimitation de la zone verte
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :**
 - HAB-1 Zone d'habitation 1
 - HAB-2 Zone d'habitation 2
 - MX Zone mixte urbaine
 - MDX-v Zone mixte villageoise
 - MDX-r Zone mixte rurale
 - BEP Zone de bâtiments et d'équipements publics
 - ECO-c1 Zone d'activités économiques communale type 1
 - ECO-c2 Zone d'activités économiques communale type 2
 - ECO-r Zone d'activités économiques régionale type
 - GARE Zone de gares ferroviaires et routières
 - REC Zone de sport et de loisir
 - SPEC Zone spéciale
 - JAR Zone de jardins familiaux
- Zone verte :**
 - AGR Zone agricole
 - FOR Zone forestière
 - VERD Zone de verdure
 - PARC Zone de parc

- Informations supplémentaires :**
- Plan d'aménagement particulier approuvé
 - Délimitation entre les différentes zones BEP et les différentes zones ECO
 - Zones ou espaces définis à l'exécution de dispositions spécifiques relatives* :**
 - à l'aménagement du territoire
 - à la protection des sites et monuments nationaux
- Fond de plan (PCN 03.02.2020) :**
- Parcellaire
 - Bâtiment existant
 - Bâtiment ajouté (photo aérienne ACT 2018)
 - Bâtiment démoli (photo aérienne ACT 2018)
 - Limite communale

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

Dénomination du nouveau quartier			
COU	MAX	COU	MAX
COU	MAX	COU	MAX
COU	MAX	COU	MAX

Délimitation du degré d'utilisation du sol

Zones superposées :

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

Zone de servitude d'urbanisation

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

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 :

- 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
- Arbre et ensemble d'arbres remarquables dans une zone publique
- Arbre et ensemble d'arbres remarquables sur une parcelle privée
- Zone de bruit - LNT 55 dB(A)
(Source: Administration de l'environnement, 2016)

Source : Administration Communale Steinfort, 2020



4.2 PARTIE ERITE DU PROJET DE PAG

La partie écrite du projet de PAG de la commune de Steinfort inscrit les parcelles dans les zones suivantes :

- Zones d’habitation 1 (Hab-1),
- Zones soumises à PAP « nouveau quartier »,
- Plan d’aménagement particulier approuvé

Art. 2 Zones d’habitation

Les zones d’habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

Notamment, y sont interdits les pensions ou les asiles pour les animaux, les stations-service ainsi que les magasins dont la surface de vente est supérieure à 250 m².

Y sont admissibles les exploitations agricoles ou artisanales existantes y compris les changements architecturaux que sont indispensables pour l’exploitation. Concernant les stations-service existantes, seule la mise en conformité technique conformément à la législation en vigueur est admissible.

Les zones d’habitation sont subdivisées en fonction du type d’habitation en :

1. zones d’habitation 1 [HAB-1];
2. zones d’habitation 2 [HAB-2].

Art. 3 Zones d’habitation 1 [HAB-1]

La zone d’habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliales et bifamiliales. Les chambres données en location ou mises à disposition à des fins d’habitation sont interdites.

Dans la zone d’habitation 1, les crèches sont admissibles dans les maisons unifamiliales ainsi qu’au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales. La capacité d’accueil maximale d’une crèche ne peut pas dépasser un maximum de 12 places.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maisons unifamiliales. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum.

Art. 22 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 directeur 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. 31 Plans d'aménagements particuliers en vigueur

Les plans d'aménagement particulier, approuvés définitivement et en vigueur avant l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, deviennent caduques avec l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général, à l'exception des plans d'aménagement particulier partiellement ou totalement conservés qui sont énumérés dans le tableau dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

La modification d'un plan d'aménagement particulier inscrit dans ledit tableau devra respecter les lignes directrices du plan d'aménagement particulier initial.

La mise en valeur des terrains concernés se fait selon les dispositions du plan d'aménagement particulier en vigueur correspondant.

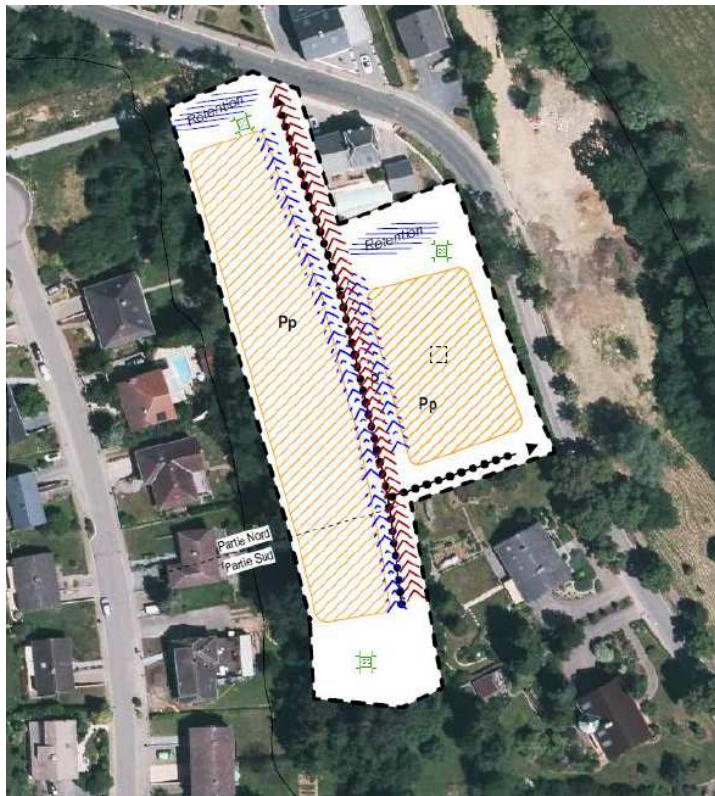
Pour les plans d'aménagement particuliers partiellement conservés le plan d'aménagement particulier « quartier existant » précise les prescriptions qui sont à maintenir.

Tous les plans d'aménagement particulier pour lesquels la procédure d'adoption telle que fixé par les articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le plan d'aménagement général développement urbain a été entamée avant ou après la saisine du présent par le Conseil Communal, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont approuvés.

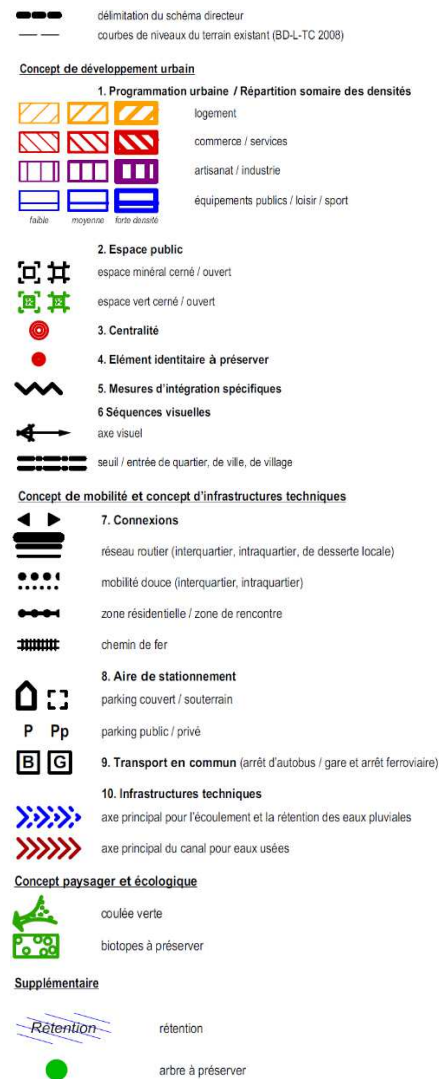
4.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Dans le cadre de la refonte du PAG de la commune de Steinfort, la commune a mis en œuvre un schéma directeur permettant d’orienter le développement du site couvert par le présent PAP.

Figure 5 : schéma directeur

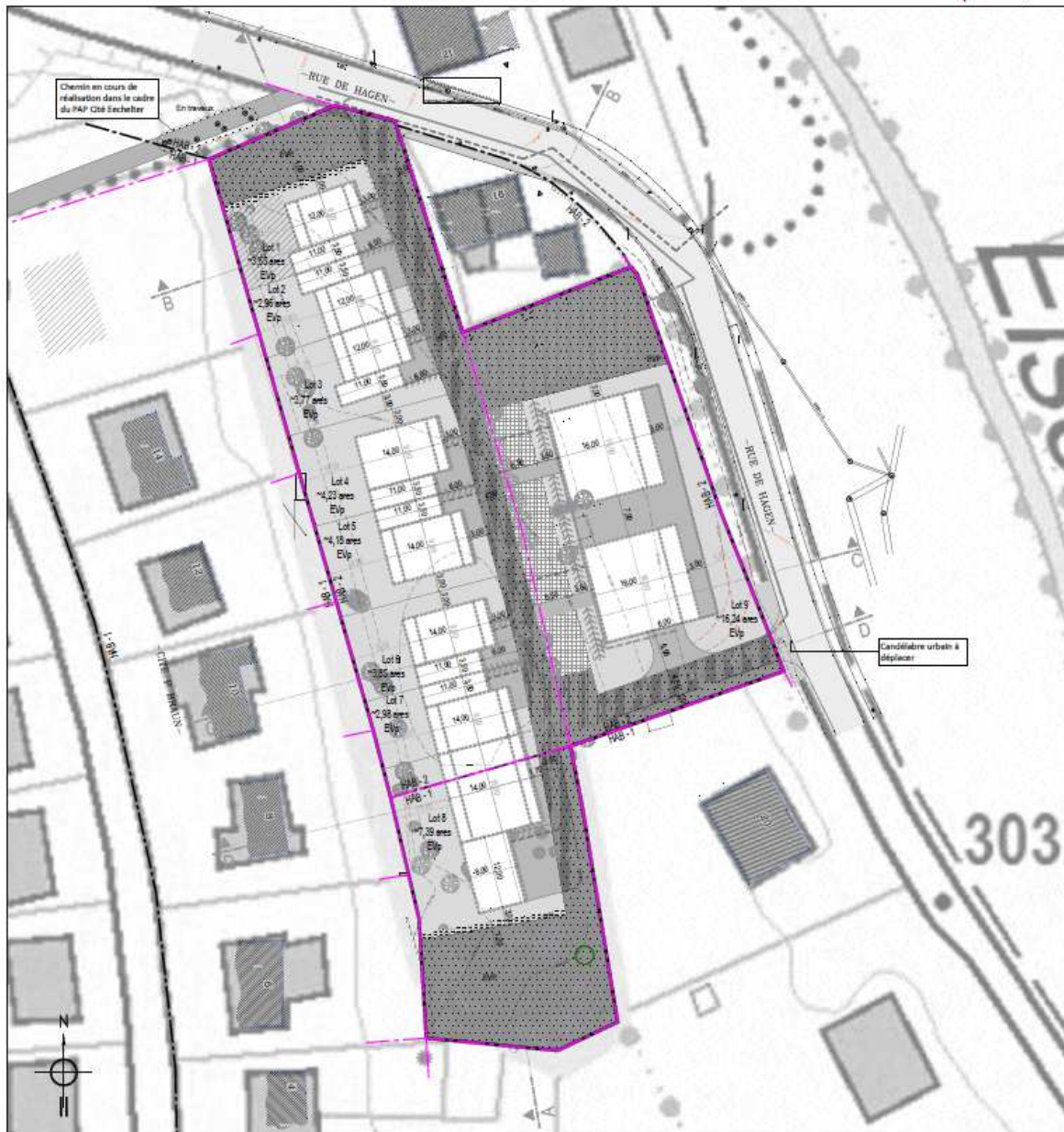


Source : Commune de Steinfort, 2021



5. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP

Figure 6 : vue en plan (hors échelle)



Source : Luxplan S.A., décembre 2020



6. DESCRIPTION DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.2)

6.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art.2.4a)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 6.1 Concept de développement urbain et 7.2 Implantation des constructions existantes et projetées ;
- de la partie écrite : à l'article 4 Type et disposition des constructions hors et sous-sol.

La modification du PAP prévoit la possibilité d'aménager un niveau en sous-sol sur les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8. Cependant cette modification n'a d'impact ni sur la surface d'emprise au sol, ni sur la surface constructible brute. Ainsi, le PAP reste conforme aux coefficients définis par le PAG en vigueur.

6.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art.2.4b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 6.2 Concept de mobilité, 6.3 Concept environnemental et paysager et 7.4 Aménagement des espaces publics, notamment des voiries, places, aires de jeux et espaces verts ;
- de la partie écrite : à l'article 8 Aménagement des espaces extérieurs publics.

La modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.

6.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

(RGD Art.2.4c)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : au paragraphe 7.3 Aménagement des espaces extérieurs privés ;
- de la partie écrite : à l'article 6 Aménagement des espaces extérieurs privés.

La modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.



6.4 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art.2d)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau du rapport justificatif : au paragraphe 5.1 Elément du milieu environnant et 5.2 Descriptif de la partie urbanistique et exposé des motifs.

La modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.

6.5 REPRÉSENTATION AXONOMÉTRIQUE

(RGD Art.2)

Figure 11 : axonométrie du PAP « 18, rue de Hagen »



Source : Luxplan SA, octobre 2018

7. CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG EN VIGUEUR

(RGD Art.2.2)

Le PAP étant partiellement dans la zone d'habitation 1 et partiellement dans la zone d'habitation 2, la conformité du PAP et de la modification du PAP sont établies par rapport à chaque zone concernée.

7.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONES HAB-1 ET HAB-2

La modification du PAP, dont l'objet est la possibilité d'aménager un niveau en sous-sol pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, est conforme au mode d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la Commune de Steinfort.

7.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONES HAB-1 ET HAB-2

La modification du PAP n'a pas d'impact sur :

- La délimitation du PAP et de sa contenance brute
- La délimitation du domaine public et du domaine privé

Il est donc possible de se baser sur les calculs réalisés dans le cadre du PAP approuvé, pour la partie de terrains situés en zone d'habitation 1 et pour la partie de terrains situés en zone d'habitation 2.

Les tableaux ci-après permettent de visualiser la conformité du PAP par rapport au PAG de la Commune de Steinfort au niveau du degré d'utilisation du sol, défini par zone du PAG. Le degré d'utilisation du sol est vérifié par lot sur base du terrain net.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Zone d'habitation 2 (HAB-2)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU		/	1,00	COS		/	0,60	CUS		/	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,58		ha								

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾						
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum					
1	365,00 m ²		/	307,00 m ²		/	147,00 m ³					
2	296,29 m ²		/	296,00 m ²		/	147,00 m ³					
3	377,30 m ²		/	307,00 m ²		/	147,00 m ³					
4	423,02 m ²		/	393,00 m ²		/	177,00 m ³					
5	418,22 m ²		/	393,00 m ²		/	177,00 m ³					
6	385,43 m ²		/	355,00 m ²		/	163,00 m ³					
7	298,08 m ²		/	298,00 m ²		/	163,00 m ³					
8	115,14 m ²		/	115,00 m ²		/	62,00 m ³					
9	1 624,12 m ²		/	1 624,00 m ²		/	741,00 m ³					
Total	4 302,60 m²	0,00	/	4 088,00 m²	0,00	/	1 924,00 m³					
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	0,000	/	0,950	COS ⁽³⁾	0,000	/	0,447	CUS ⁽³⁾	0,000	/	0,000

(1) 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 plan d'aménagement général.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Zone d'habitation 1 (HAB-1)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU		/	0,70	COS		/	0,40	CUS		/	
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,14		ha								

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾		surface d'emprise au sol ⁽³⁾		volume de la construction ⁽³⁾						
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum					
8	624,52 m ²		/	437,00 m ²		/	249,80 m ³					
Total	624,52 m²	0,00	/	437,00 m²	0,00	/	249,80 m³					
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	0,000	/	0,700	COS ⁽³⁾	0,000	/	0,400	CUS ⁽³⁾	0,000	/	0,000

(1) 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 plan d'aménagement général.

(3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.



8. CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PROJET DE PAG EN COURS DE PROCÉDURE

8.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

La modification du PAP, dont l'objet est la possibilité d'aménager un niveau en sous-sol pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8, est conforme au mode d'utilisation du sol défini dans le projet de PAG en cours de procédure de la Commune de Steinfort.

8.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

zone d'habitation 1 (HAB-1)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum				
Coefficients du PAG "mouture 2011"	DL	/	32	CUS	/	0,65	COS	/	0,45	CSS	0,65
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	0,72 ha										

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"

Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾			
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
1	365,00 m ²	/	1 u.	/	307,00 m ²	/	147,00 m ²	187,00 m ²			
2	296,29 m ²	/	1 u.	/	296,00 m ²	/	147,00 m ²	187,00 m ²			
3	377,30 m ²	/	1 u.	/	307,00 m ²	/	147,00 m ²	187,00 m ²			
4	423,02 m ²	/	1 u.	/	393,00 m ²	/	177,00 m ²	252,00 m ²			
5	418,22 m ²	/	1 u.	/	393,00 m ²	/	177,00 m ²	252,00 m ²			
6	385,43 m ²	/	1 u.	/	355,00 m ²	/	163,00 m ²	190,00 m ²			
7	290,06 m ²	/	1 u.	/	290,00 m ²	/	163,00 m ²	190,00 m ²			
8	739,66 m ²	/	2 u.	/	552,00 m ²	/	312,00 m ²	458,00 m ²			
9	1 624,12 m ²	/	14 u.	/	1 623,80 m ²	/	741,00 m ²	1 107,00 m ²			
Total	4 927,12 m²	0 /	23 u.	0,00 /	4 524,80 m²	0,00 /	2 174,00 m²	3 010,00 m²			
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	0,000 /	31,944	CUS ⁽²⁾	0,000 /	0,628	COS ⁽²⁾	0,000 /	0,441	CSS ⁽²⁾	0,611

(1) 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 plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

9. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère)		
Initié par	LEMO SA			Date de l'avis du Ministre		
Élaboré par	Luxplan SA			Date d'approbation ministérielle		
Situation géographique				Organisation territoriale		
Commune	Steinfort			CDA	X	
Localité	Steinfort			Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	X	
Lieu-dit	Rue de Hagen			Espace prioritaire d'urbanisation		
Équipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Ecoles, Mairie, Maison de retraite, Kiosque, Bureau des postes, Centre d'intervention, Centre culturel Centre sportif, Eglise, Cimetière ...				
Données structurantes du PAG				Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG	69C			Environnement		
Zone(s) concernée(s)	Zones d'habitation 1			Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
	Zones d'habitation 2			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	1 000 m	
	Projet PAG : zones d'habitation 1				Présence de biotope(s)	X
	minimum	maximum			Zone de bruit	
COS	-	0,45			Voirie nationale (permission de voirie)	
CUS	-	0,65			Gestion de l'Eau (zones inondables)	
CSS	-	0,65			Sites et Monuments	
DL	-	32			Inventaire suppl.	
Emplacements de stationnement	1,50	-			Monument national	
COS (ACDU 2004)	-	0,4 0,6			Zone SEVESO	
CMU (ACDU 2004)	-	0,7 1,0			Autres	
Terrain						
Surface brute	0,72 ha	100,00 %	Surface cédée au domaine public communal		0,23 ha	
Surface nette	0,49 ha	68,30 %	Taux de cession		31,70 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0,00 ha soit	2,90 m ²	0,04 %		
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)		0,08 ha soit	782,94 m ²	10,85 %		
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0,00 ha soit	4,94 m ²	0,07 %		
Surface destinée au stationnement public		0,00 ha soit	0,00 m ²	0,00 %		
Surface destinée à l'espace vert public		0,15 ha soit	1 496,01 m ²	20,74 %		
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0,00 ha soit	0,00 m ²	0,00 %		
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0,23 ha soit	2 286,79 m ²	31,70 %		
Scellement maximal du sol (terrain net)		0,30 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots		9	
		61,09 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		5,47 a.	
Constructions		minimum	maximum	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute	-	4 525 m ²	Nombre de logements de type		minimum maximum	
Emprise au sol	-	2 170 m ²	unifamilial		7	
Nombre de logements	-	23	bifamilial		2	
Densité de logements / hectare brut	-	32 u./ha	collectif (> 2 log/bât.)		14	
Personnes estimées / logement	-	2,50				
Nombre d'habitants	-	58	Surf. / nombre de log. à coût modéré		2	
Surface de vente maximale	0 m ²		Surface brute de bureaux maximale		0 m ²	
Axe(s) de desserte		Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)		Emplacements de stationnement		
				publics	activités habitant	
Route Nationale				privés (min.)	0 38	
Chemin Repris				privés (max.)	0 49	
Chemin communal	Rue de Hagen			total (max.)	0 49	
Offre de transports en commun						
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		230 m	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)		2 500 m	
Infrastructures techniques						
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		120 m	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert		115 m ²	
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		60 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert		270 m ²	



10. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : partie graphique (hors échelle) du PAP « 18, rue de Hagen » en vigueur.....	5
Figure 2 : possibilité d'aménager un sous-sol.....	7
Figure 3 : partie graphique du PAG.....	8
Figure 4 : partie graphique projet de PAG.....	11
Figure 5 : schéma directeur	14
Figure 6 : vue en plan (hors échelle).....	15
Figure 7 : coupe A-A (hors échelle).....	16
Figure 8 : coupe B-B (hors échelle)	16
Figure 9 : coupe C-C (hors échelle)	16
Figure 10 : coupe D-D (hors échelle).....	16
Figure 11 : axonométrie du PAP « 18, rue de Hagen »	18

