

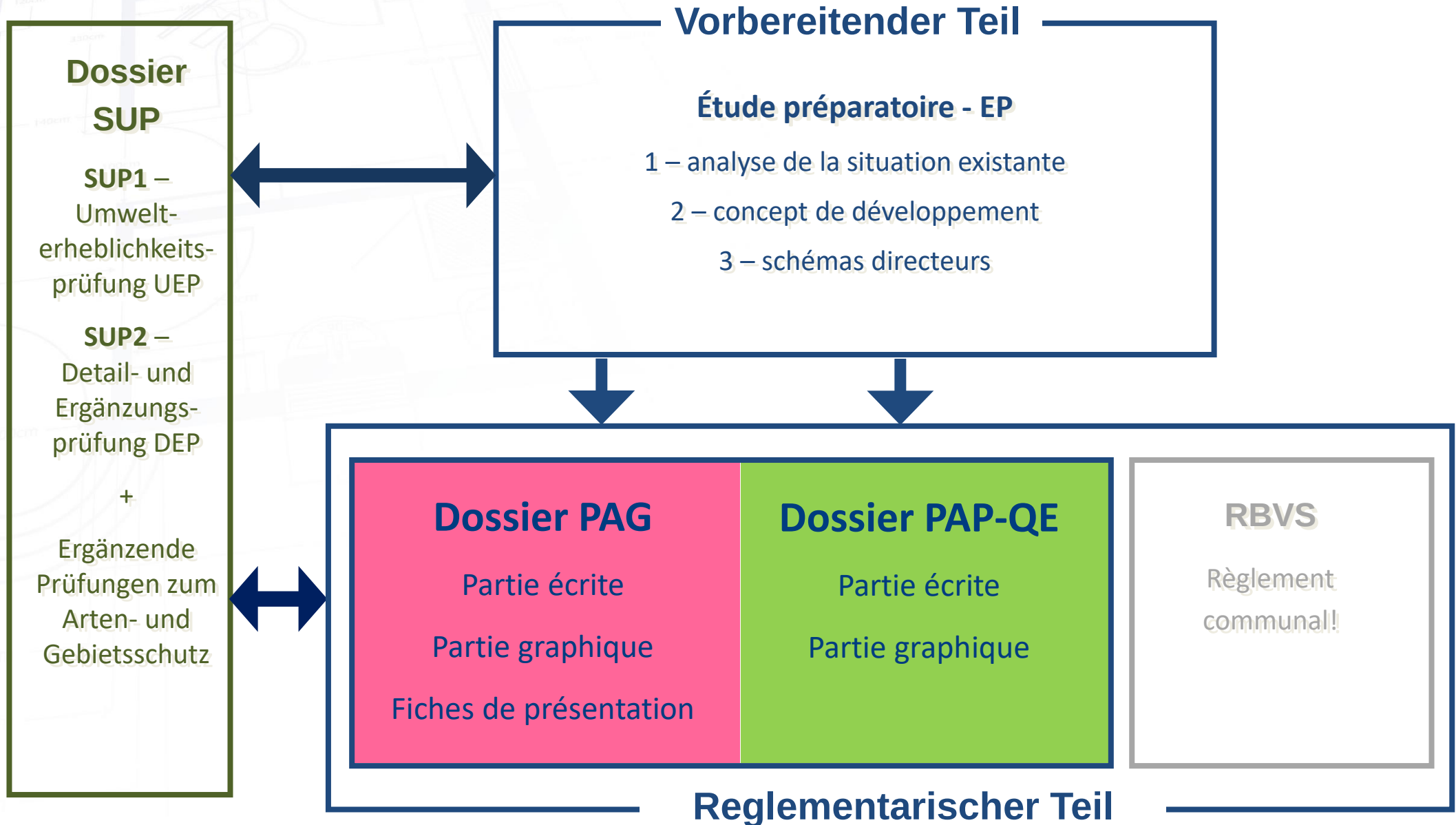
zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

Mise-à-jour du Plan d'aménagement général (PAG) de Steinfurt

Réunion d'information - 19/10/2021

Le dossier «PAG»*



* Selon la loi du 3 mars 2017, dite «Omnibus» portant modification à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PAG
**(ensemble du territoire
de la commune)**

- Divise le territoire en zones
- Fixe le mode d'utilisation du sol
- Fixe le degré d'utilisation du sol (seulement zones NQ)

« zone verte »

« zone urbanisée ou destinée à être urbanisée »

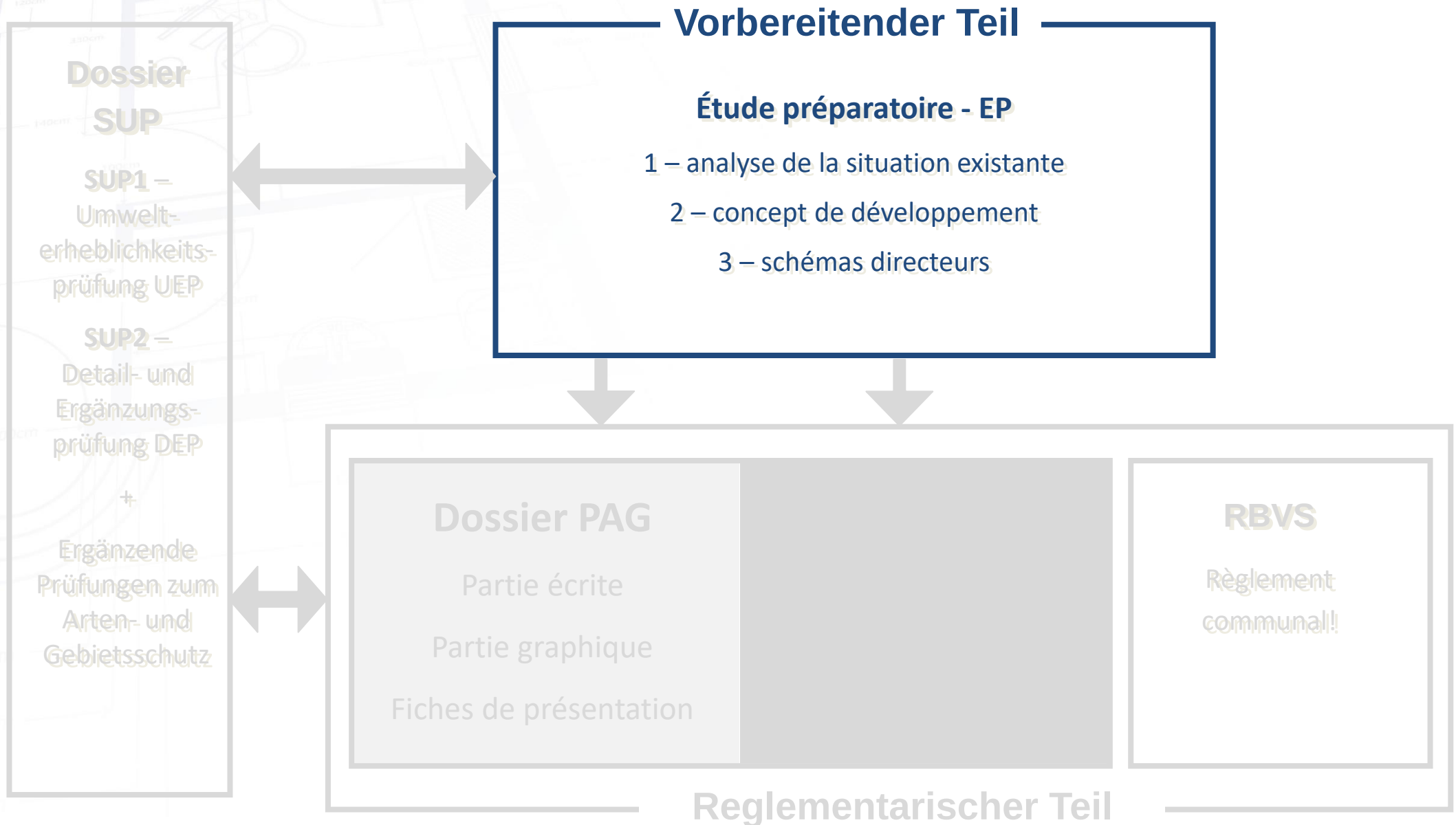
PAP Quartier Existant

**Zone soumise à un PAP
Nouveau Quartier**

- Précisent et exécutent le PAG
- Fixent les prescriptions urbanistiques par zone

Étude préparatoire (EP)

Bestandteile des Dossiers «PAG»*

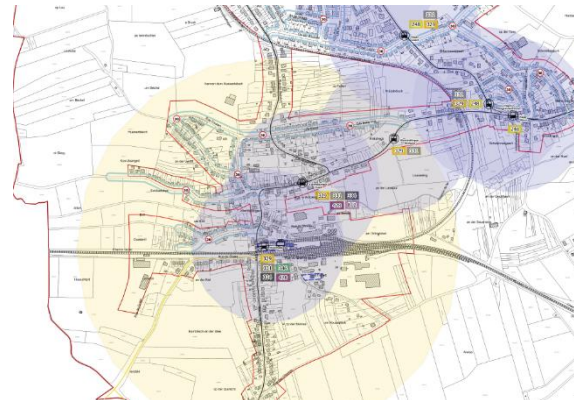
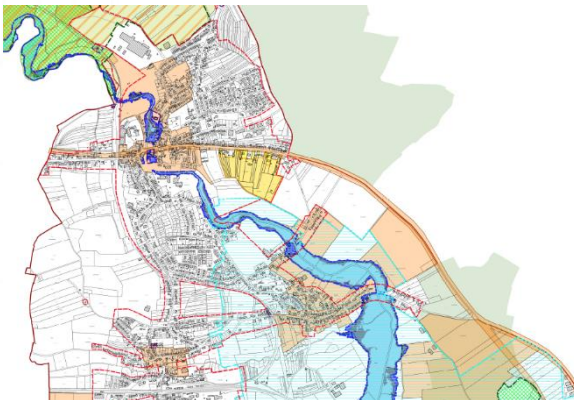
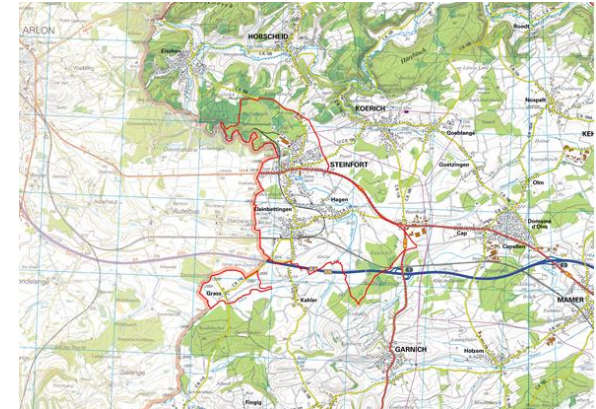


* Selon la loi du 3 mars 2017, dite «Omnibus» portant modification à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

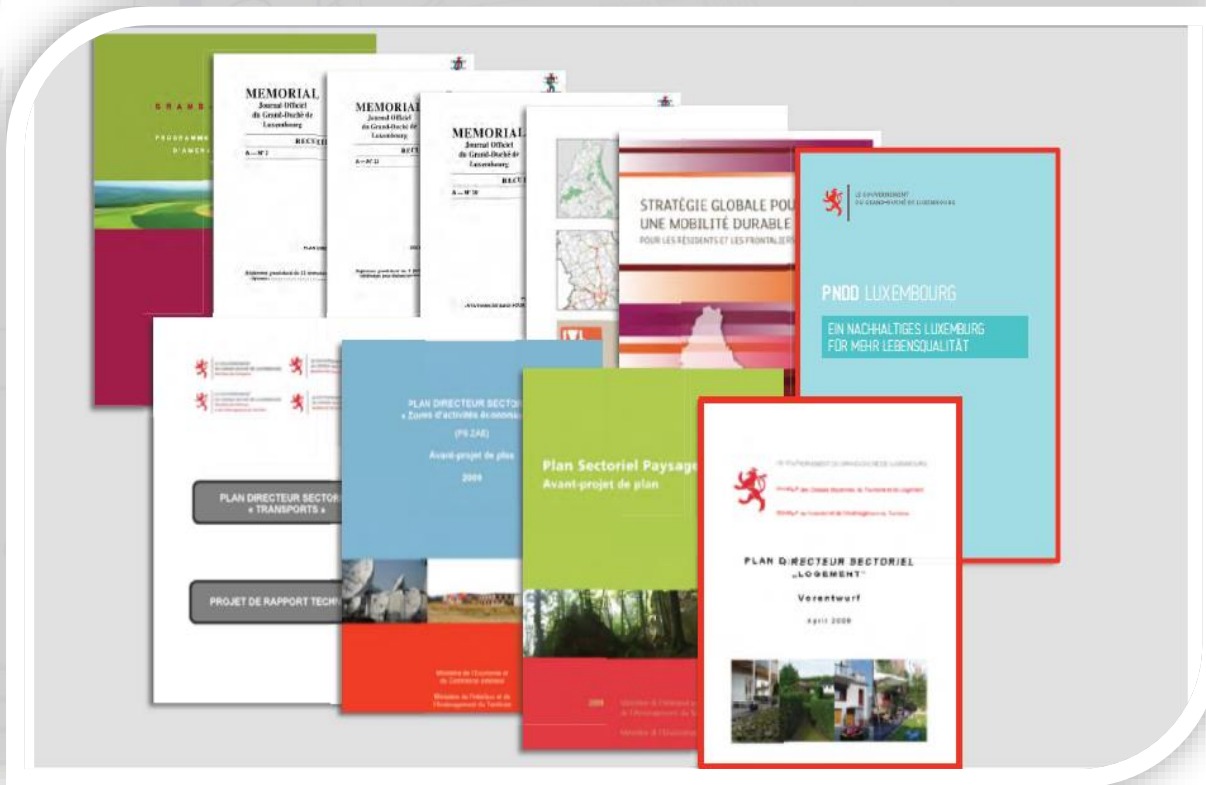
Inventar und Analyse *(Etude préparatoire – Section 1)*

Inhalt (nach Loi „Omnibus“ und RGD von 2017):

1. Grenzüberschreitender, nationaler und regionaler Kontext
2. Demografie
3. Wirtschaft
4. Grundeigentumsverhältnisse
5. Urbane Struktur
6. Allgemeinbedarfseinrichtungen
7. Mobilität
8. Wasserwirtschaft
9. Natürliche und menschliche Umwelt
10. Reglementarische und nicht-reglementarische Pläne und Programme
11. Städtebauliches Entwicklungspotenzial
12. Gesetzliche und reglementarische Vorschriften auf nationaler Ebene



Inventar und Analyse – Kap. 12 Nationale Vorgaben



- PDAT – Programme directeur d'aménagement de territoire
- ODS – Observatoire de développement spatiale)
- IVL – Integratives Verkehrs- und Entwicklungskonzept
- PDS – Plan directeur sectoriel (Logement, Zones d'activités, Paysages, Transport, Lycées, Stations de base, Déchets)
- PNDD – Plan national de développement durable
- Trinkwasserschutzzonen
- (Inter-)nationale Schutzgebiete (NATURA2000, Naturschutzgebiete, ...)
- Altlastenverdachtsflächen
- Lärmschutzkarten
- Überschwemmungszonen
- Denkmalschutz
- ...

Inventar und Analyse *(Etude préparatoire – Section 1)*



- + Urbanes **Zentrum** mit **gutem Versorgungsangebot**
- + Großes **Arbeitsplatzangebot**, Regionale Gewerbezone ZARO in Grass
- + Zielgruppenspezifische **Angebote**, z.B. für Senioren
- + Gute überörtliche **Anbindung** durch Autobahn, Nationalstraße und Bahnlinie, Buslinien
- + Steinfort als **Regionalzentrum** (CDA)
- + Wertvoller **Naturraum** in der unmittelbaren Umgebung



- Hohe **Verkehrsbelastung** durch N6 → Stau, Lärm, Abgase (Zerschneidung)
- **Eisch** nicht als prägendes Element erkennbar
- **Grenzlage** sowie Konkurrenz durch Nachbargemeinden
- In den letzten 10 Jahren **unterdurchschnittliches** Bevölkerungswachstum



- ! **Konfliktpotential** durch das Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe/Industrie
- ! Zunehmender **Verkehr** → Verschlechterung Lebensqualität
- ! „zu schnelles“ Wachstum der Gemeinde → **Engpässe** Infrastrukturen, Integration der Neubürger
- ! Verlust des **Status CDA (Regionalzentrum)**



- Verfügbarkeit von zahlreichen **Baulandpotenzialen** (Wohnen, BEP)
- Möglichkeit, das Wachstum durch **Phasierung** zu steuern
- Ausbau innerörtliches **Fußwege- und Radwegenetz**
- Gestaltung der **Eisch** als Element der Naherholung auch mit ökologischer Funktion
- Weiterführung der interkommunalen / internationalen **Kooperation**

Inventar und Analyse *(Etude préparatoire – Section 1)*

Städtebauliches Entwicklungspotenzial im gültigen PAG:

- Genehmigte PAP:



418 WE



1.078 EW

- Baulücken :



60 WE



155 EW

- Bestehendes Bauland ohne PAP:



373 WE



962 EW

- Bestehendes Bauland ohne PAP mit ZAD-Status:



446 WE



1.151 EW

Ausgangswert:

5.607 EW (Juni 2021)

Realisierung
der Potenziale
zu 100%
(Theorie)



+ 3.346 EW
(= + 60 %)



ca. 9.000 EW

Realisierung
der Potenziale
zu 60%
(Realität?)



+ 2.008 EW
(= + 36 %)



ca. 7.600 EW

Entwicklungskonzepte *(Etude préparatoire – Section 2)*

Städtebau

- Beibehaltung der Entwicklungsrichtung: **keine neuen Erweiterungen**, sondern Nutzung der Potenziale, Förderung der **Funktionsmischung** in den Ortskernen, **Verdichtung** im Zentrum Steinfurt
- Phasierung der Entwicklung durch **Beibehaltung von ZAD (=Reserveflächen)**
- Bewahrung des **Einfamilienhaus-Charakters** im Bestand
- **Regionale Aktivitätszone** Grass als Schwerpunkt der gewerblichen Aktivität



Mobilität / Verkehr

- Vermeidung / Verlagerung von Verkehr: Förderung des **öffentlichen Transports**, Ausbau der **Fuß- und Radwege**, **kurze Wege**, alternative Angebote

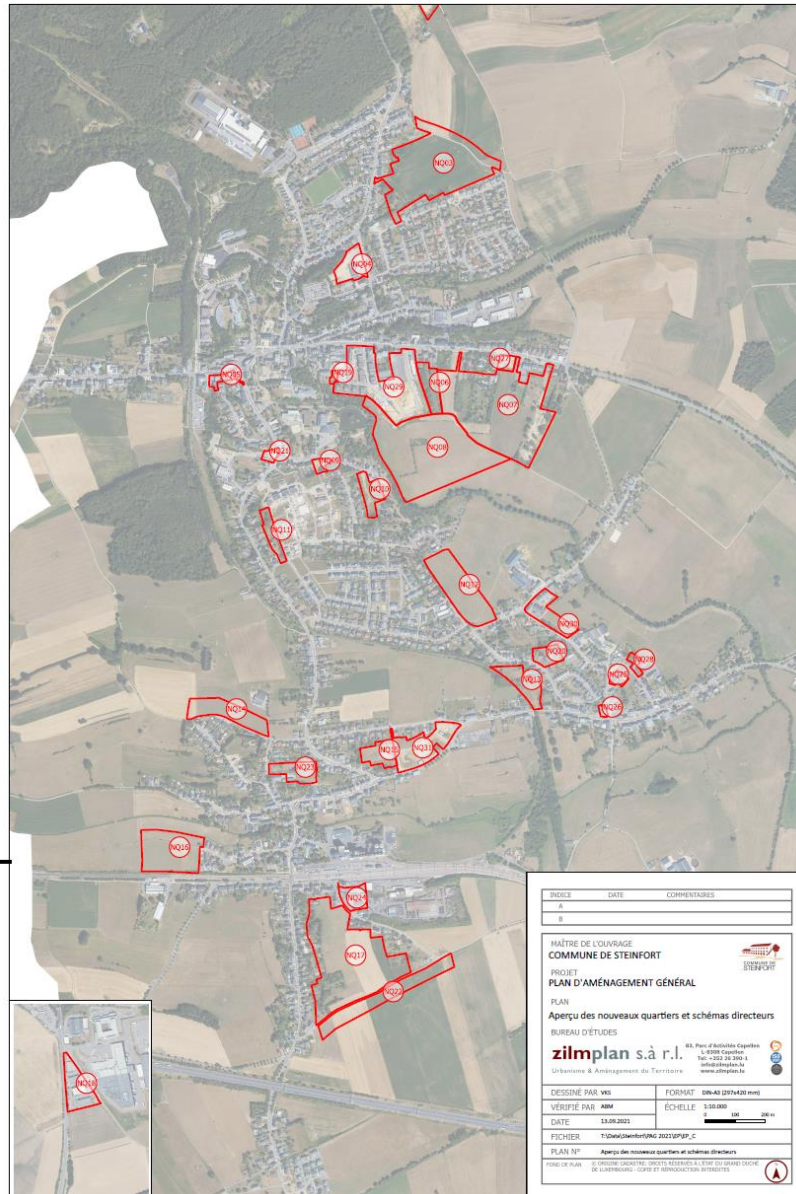


Grünräume / Umwelt

- Erhalt **schützenswerter Landschaftsbestandteile**
- Aufwertung des **Biotopverbunds**
- Aufwertung der **öffentlichen Grünflächen**
- **Integration der Eisch** als Erholungsgebiet



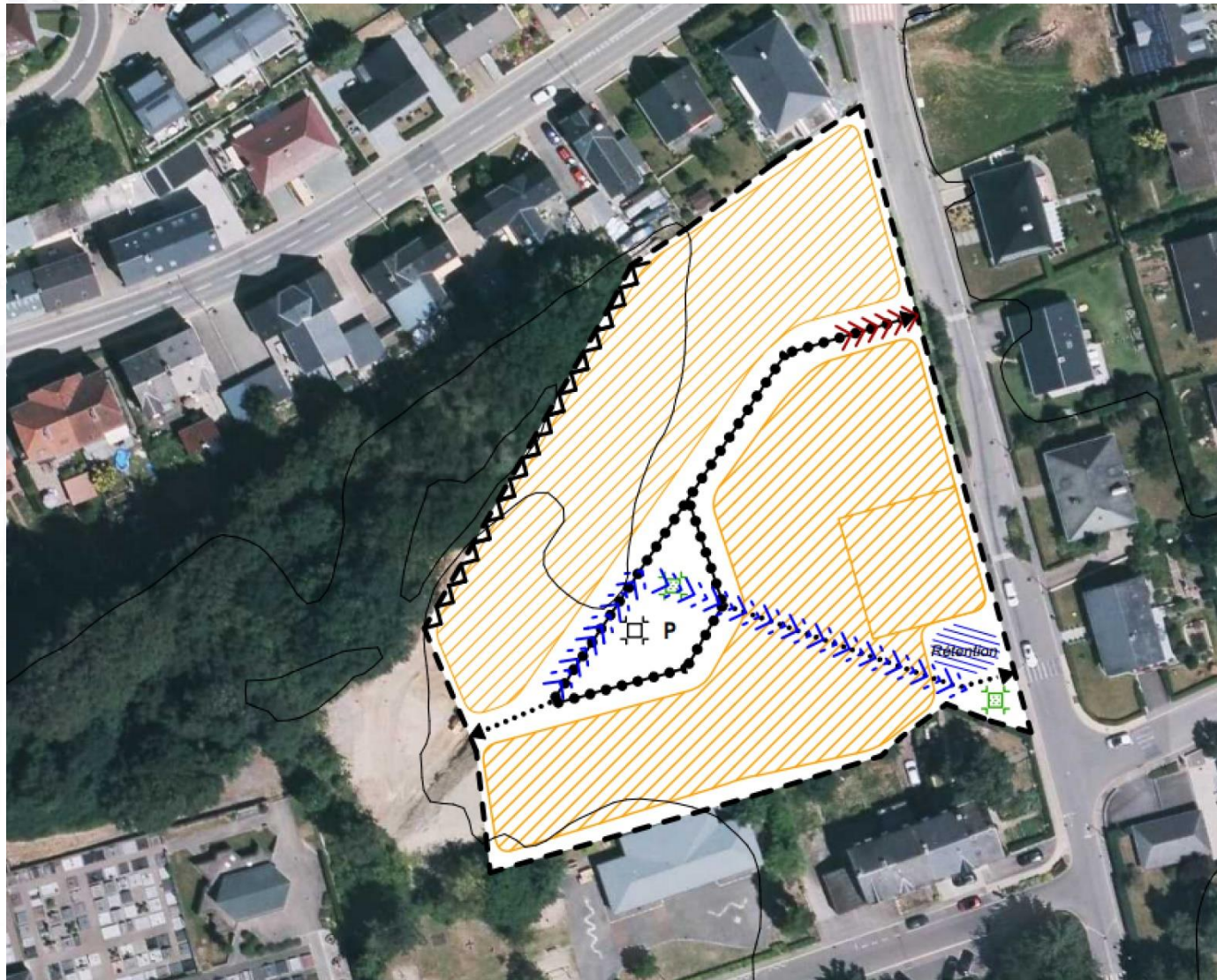
Schéma directeur (Etude préparatoire – Section 3)



Code	Nom	Zone destinée à être urbanisée	Surface brute (ha - arrondi*)
NQ01	Hinter der Berk - Phase III	Activités économiques communale de type 1 (ECO-cl)	1.02
NQ02	Hinter der Berk - Phase II	Activités économiques communale de type 1 (ECO-cl)	0.54
NQ03	Manzendorf	Habitation 1 (HAB-1) / ZAD	6.59
NQ04	Rue des Carrières	Habitation 1 (HAB-1)	0.87
NQ05	Route d'Arion	Mixte urbaine (MIX-u)	0.29
NQ06	Sauerträisch	Habitation 2 (HAB-2)	0.88
NQ07	Sauerträisch	Habitation 1 (HAB-1)	8.68
NQ08	A Backert	Bâtiments et équipements publics (BEP)	8.02
NQ09	6, rue de Hagen	Habitation 1 (HAB-1)	0.22
NQ10	18, rue de Hagen	Habitation 1 (HAB-1)	0.72
NQ11	Cité Eechelter	Habitation 1 (HAB-1)	0.60
NQ12	Um Steil	Habitation 1 (HAB-1) / ZAD	2.66
NQ13	Hinnesgaart	Habitation 1 (HAB-1)	0.97
NQ14	Hanner dem Huewerbësch	Habitation 1 (HAB-1)	1.54
NQ15	Krätzheck-Ouest - Phase II	Habitation 1 (HAB-1)	0.81
NQ16	Oudebrill	Habitation 1 (HAB-1) / ZAD	2.62
NQ17	Rousesteck	Habitation 1 (HAB-1) / ZAD	7.64
NQ18	Windhof	Spéciale (SPEC)	1.24
NQ19	16, rue des Martyrs	Mixte urbaine (MIX-u)	0.09
NQ20	12, rue de Steinfort	Habitation 1 (HAB-1)	0.54
NQ21	42, rue de Kleinbettingen	Mixte urbaine (MIX-u)	0.18
NQ22	Rue des champs	Habitation 1 (HAB-1)	2.16
NQ23	Rue de la Montagne	Mixte villageoise (MIX-v) Habitation 1	0.90
NQ24	Rue du chemin du Fer	Activités économiques communale de type 1 (ECO-cl)	0.79
NQ25	12, rue de l'École	Mixte villageoise (MIX-v)	0.22
NQ26	37A, rue Principale	Mixte villageoise (MIX-v)	0.09
NQ27	60, rue de Luxembourg	Habitation 2 (HAB-2)	0.28
NQ28	12, rue Neuve	Mixte villageoise (MIX-v)	0.21
NQ29	Aisch-Zenter	Mixte urbaine (MIX-u) Habitation 2 (HAB-2)	4.79
NQ30	Rue Randlingen	Habitation 1 (HAB-1) Bâtiment et équipements publics	1.14
NQ31	Krätzheck-Est	Habitation 1 (HAB-1)	1.86

Schéma directeur (Etude préparatoire – Section 3)

Beispiel: SD – Rue des Carrières



Annexe : Légende-type du schéma directeur

- délimitation du schéma directeur
- courbes de niveaux du terrain existant (BD-L-TC 2008)
- cours d'eau (BD-L-TC 2008)

Concept de développement urbain

- Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités**
- logement
 - commerce / services
 - artisanal / industrie
 - équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité*

Espace public

- espace minéral fermé / ouvert
- espace vert fermé / ouvert

Centralité

- Élément identitaire à préserver

Mesures d'intégration spécifiques

- Séquences visuelles
- axe visuel
- seuil / entrée de quartier, de ville, de village

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

Connexions

- réseau routier (interquartier, intraquartier, de desserte locale)
- mobilité douce (interquartier, intraquartier)
- zone résidentielle / zone de rencontre
- chemin de fer

Aire de stationnement

- parking couvert / souterrain
- P Pp parking public / privé
- B G Transport en commun (arrêt d'autobus / gare et arrêt ferroviaire)

Infrastructures techniques

- axe principal pour l'écoulement et la rétention des eaux pluviales
- axe principal du canal pour eaux usées

Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains

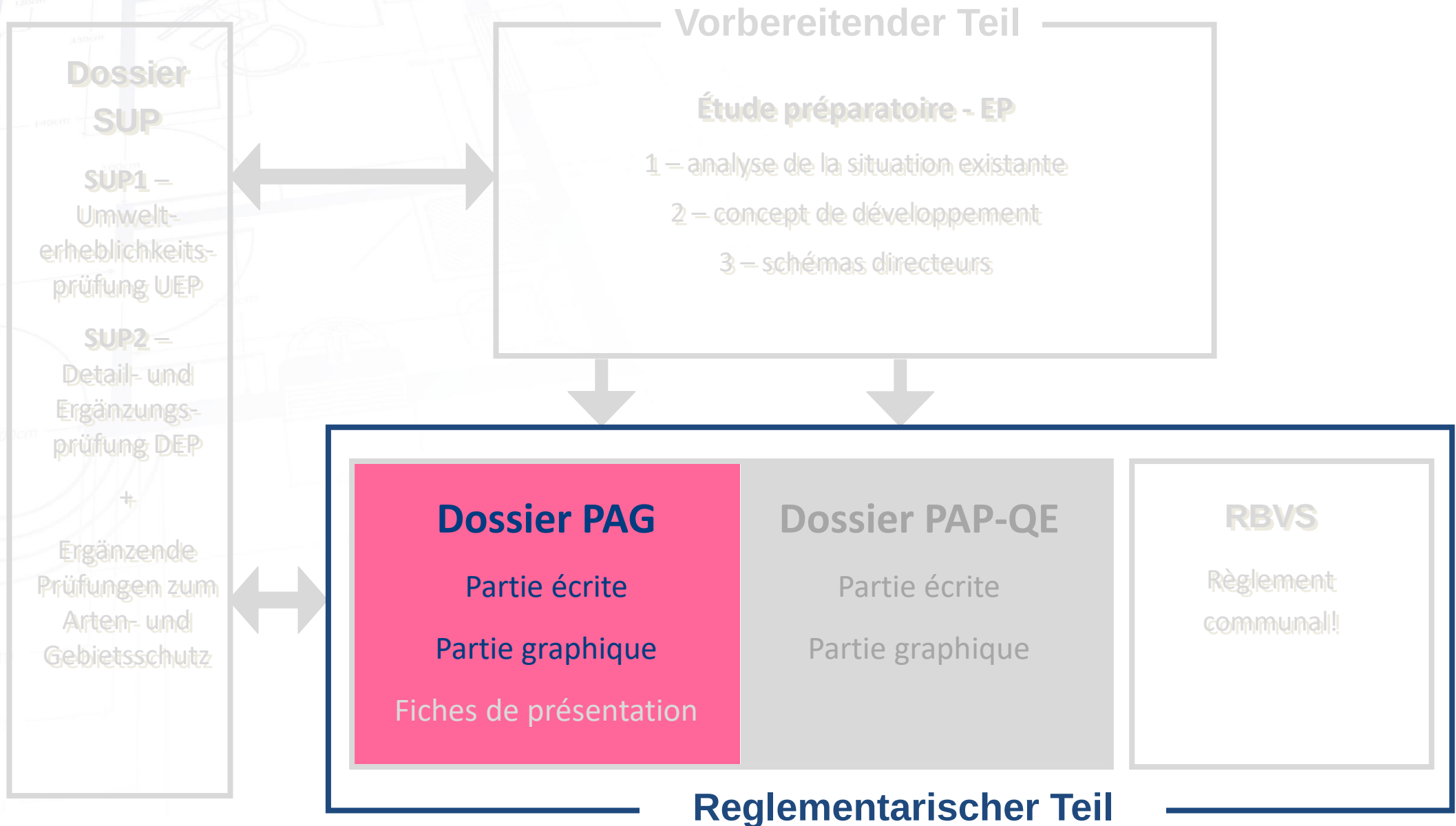
- coulee verte
- biotopes à préserver

Supplémentaire

- Rétention rétention
- arbre à préserver

Plan d'aménagement général (PAG)

Bestandteile des Dossiers «PAG»*



* Selon la loi du 3 mars 2017, dite «Omnibus» portant modification à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

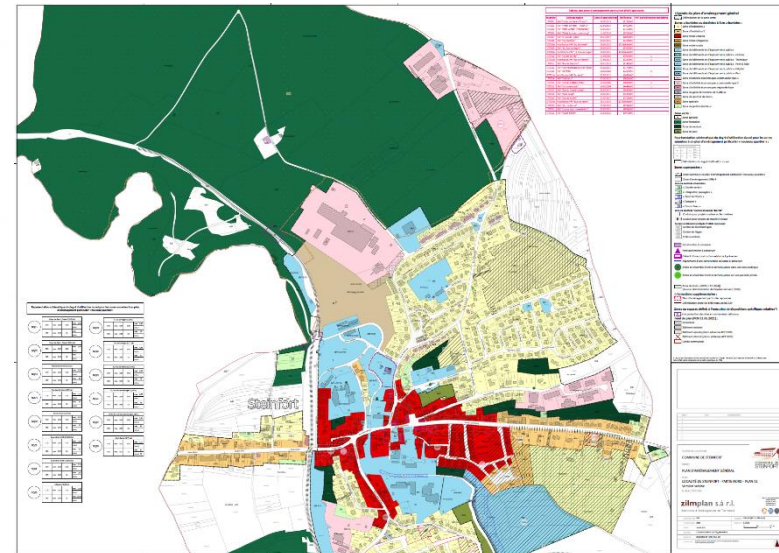
Partie graphique du PAG

6 Pläne:

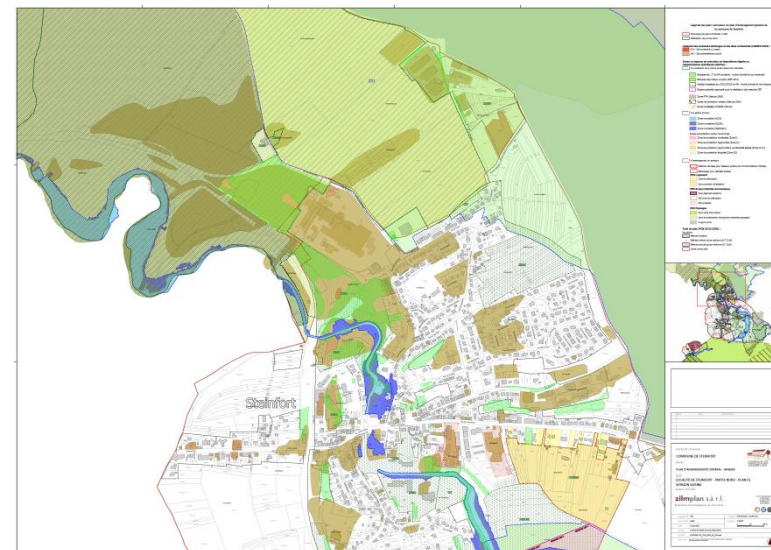
- PAG_01_Plan d'ensemble (1/10.000)
- +
- PAG_02_Steinfort Nord (1/2.500)
- PAG_03_Steinfort Sud (1/2.500)
- PAG_04_Hagen (1/2.500)
- PAG_05_Kleinbettingen (1/2.500)
- PAG_06_Windhof_Grass (1/2.500)

+ jeweils einen Annexeplan pro Lokalität

Beispiel PAG: Steinfort-Nord



Beispiel Annexeplan: Steinfort-Nord



Partie graphique du PAG: zones de bases

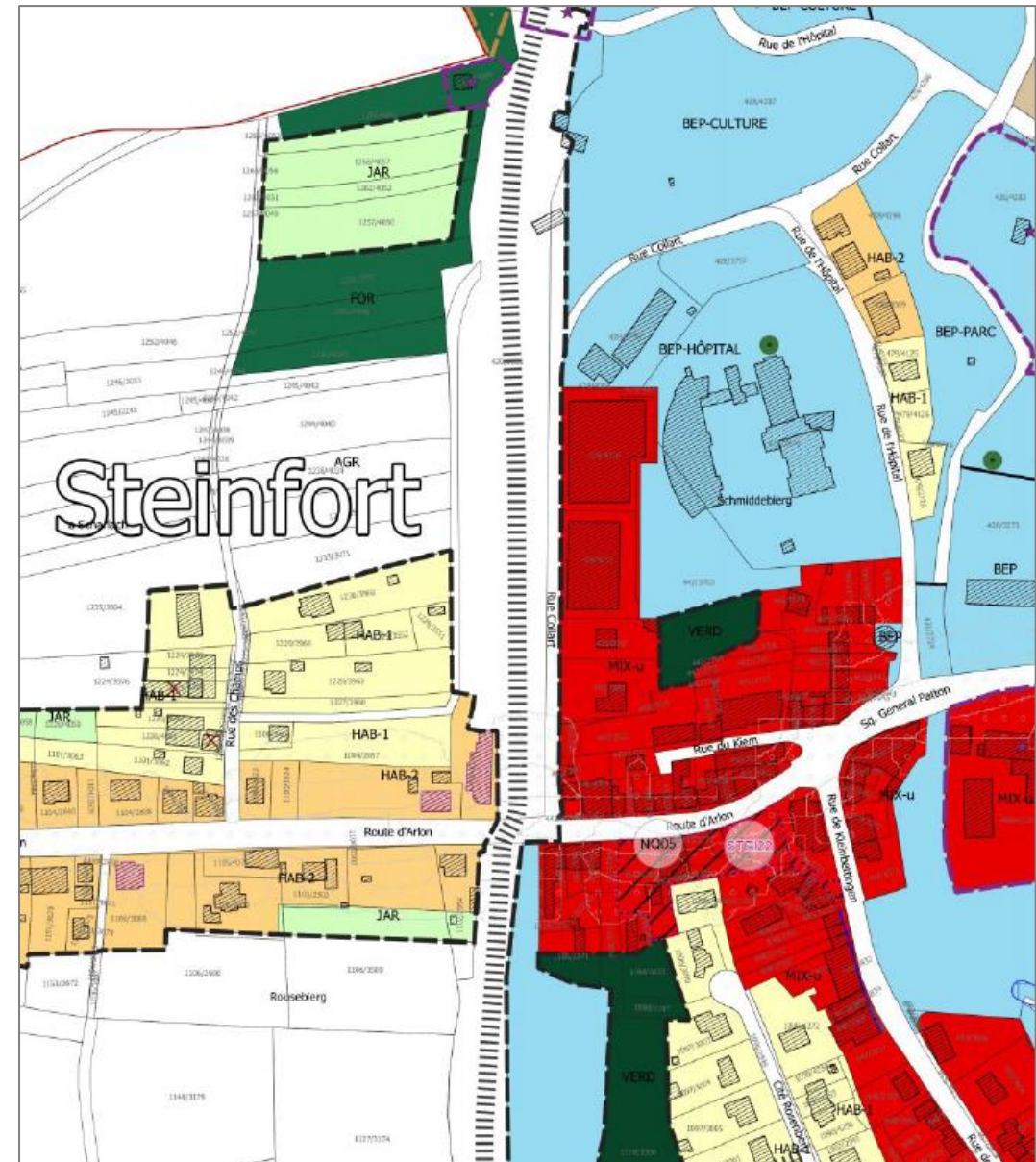
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- | | |
|-------|--|
| HAB-1 | Zone d'habitation 1 |
| HAB-2 | Zone d'habitation 2 |
| MIX-u | Zone mixte urbaine |
| BEP | Zone de bâtiments et d'équipements publics |
| JAR | Zone de jardins familiaux |

Zone verte :

- AGR Zone agricole
 - FOR Zone forestière
 - VERD Zone de verdure

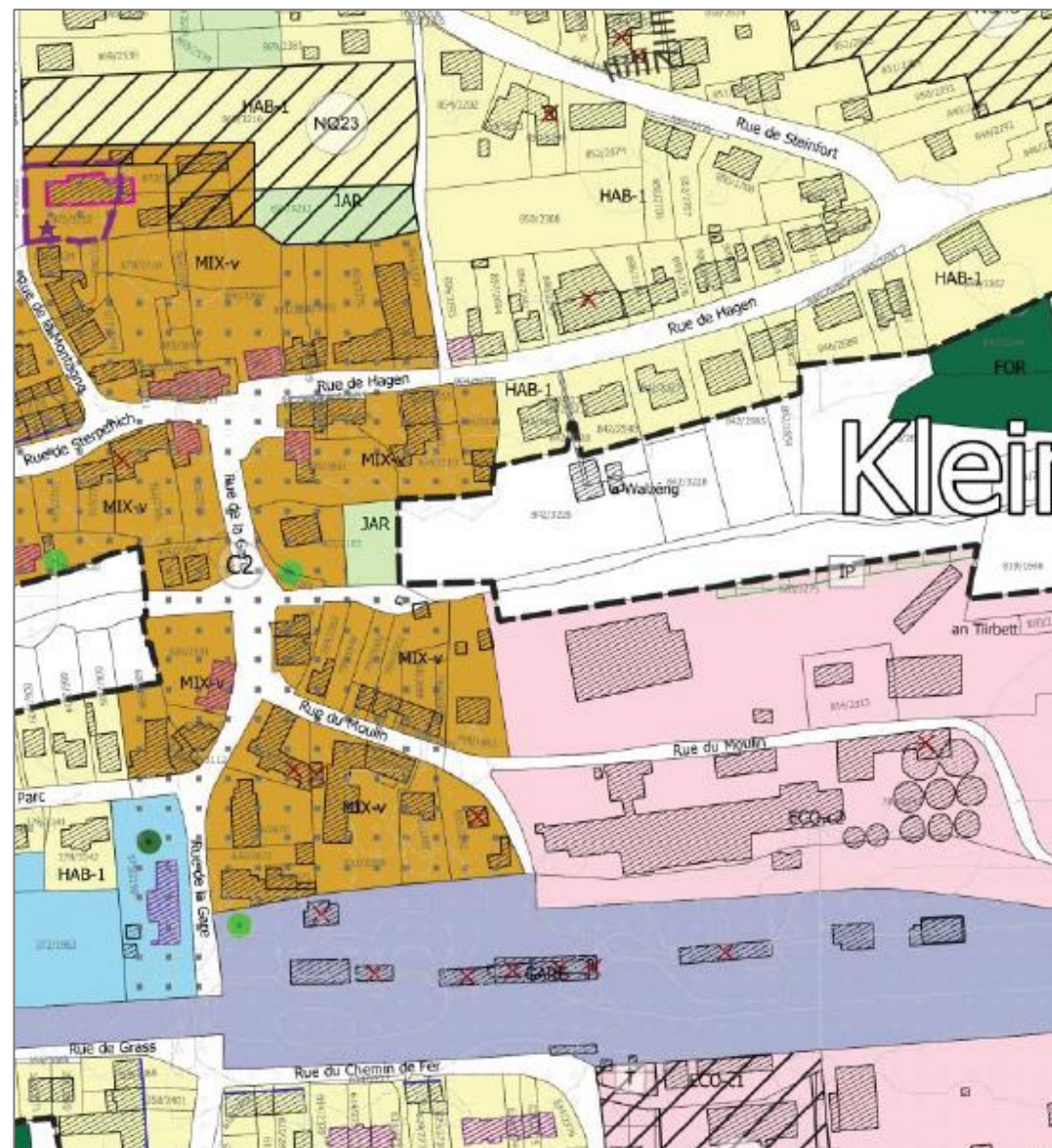
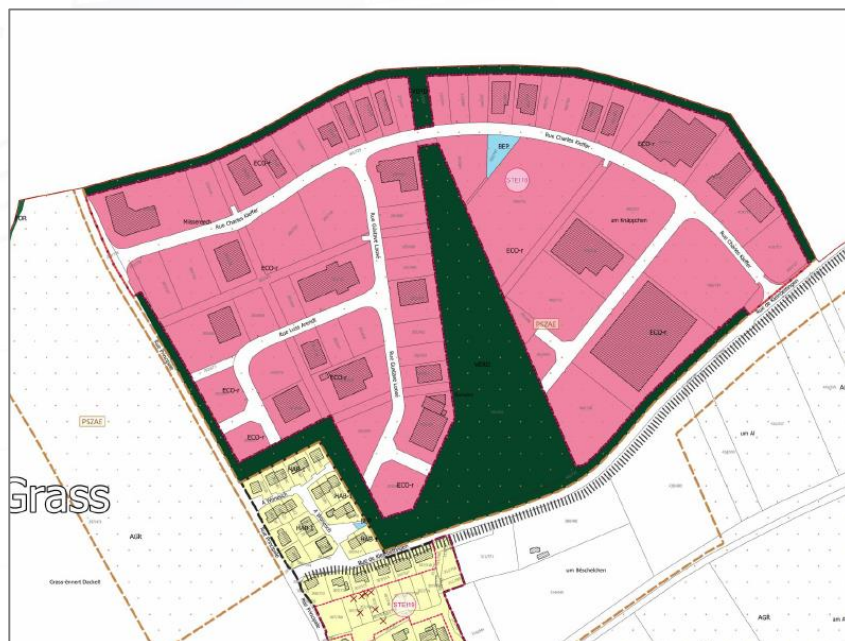
 Délimitation de la zone verte



Partie graphique du PAG: zones de bases

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- MIX-v** Zone mixte villageoise
- 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



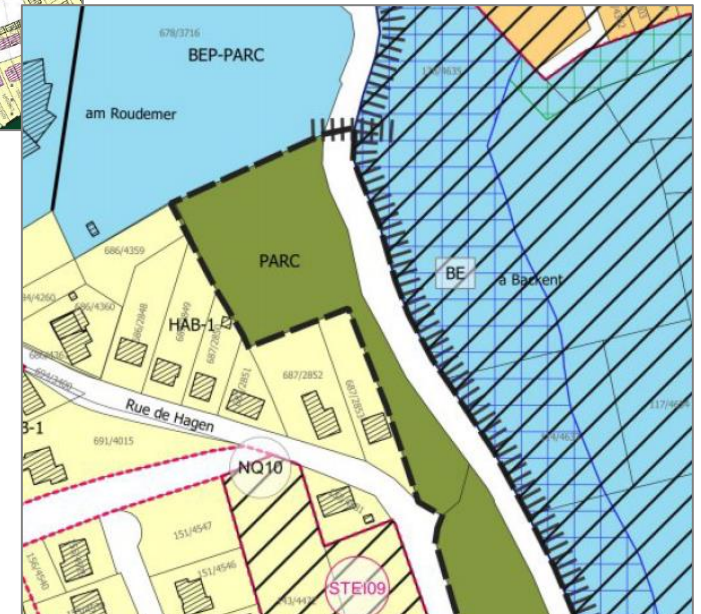
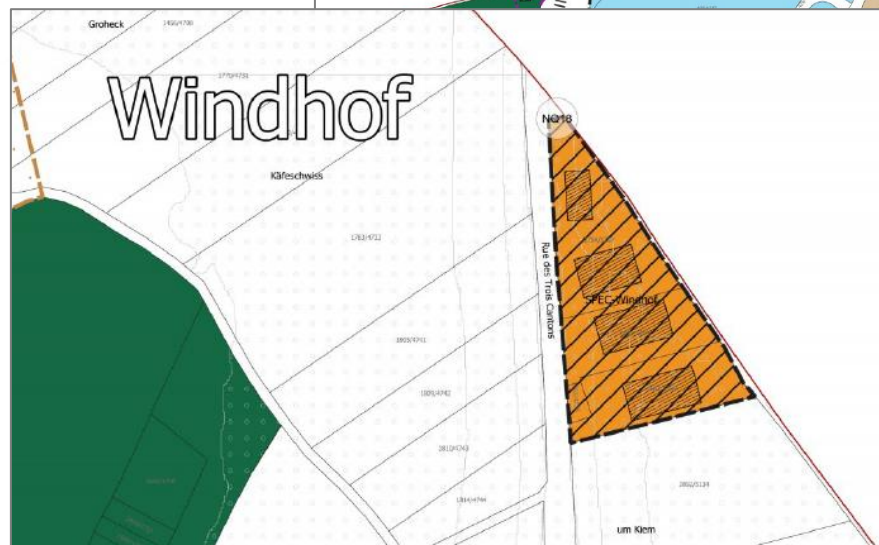
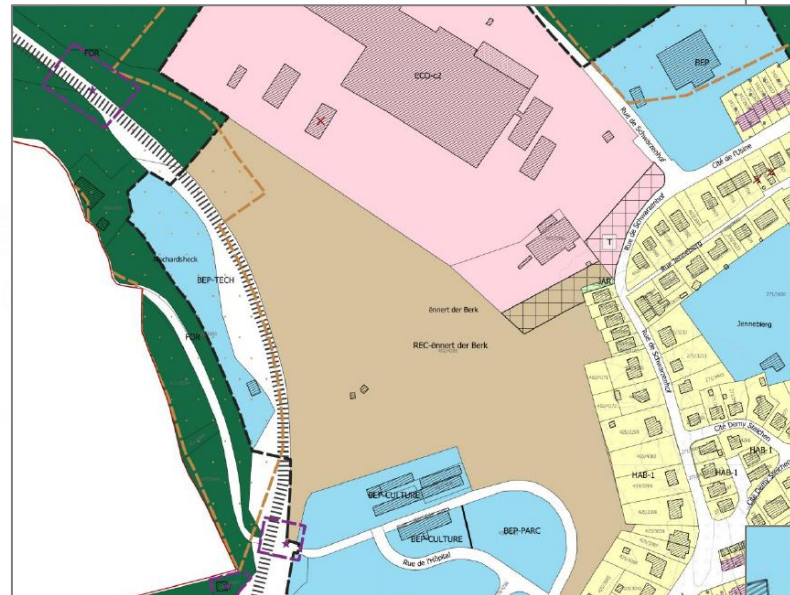
Partie graphique du PAG: zones de bases

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées :

- MIX-r** Zone mixte rurale
- REC** Zone de sport et de loisir
- SPEC** Zone spéciale

Zone verte :

- PARC** Zone de parc



Partie graphique du PAG: zones superposées

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

Hinnesgaart (0,97 ha)			
COS	max. 0,30	CUS	max. 0,40
			(min.)
CSS	max. 0,50	DL	max. 18
			(min.)

☐ Zone d'aménagement différé

Zone de servitude urbanisation

 « Coulée verte »

 « Intégration paysagère »

 « Bord de l'Eisch »

 « Tampon »

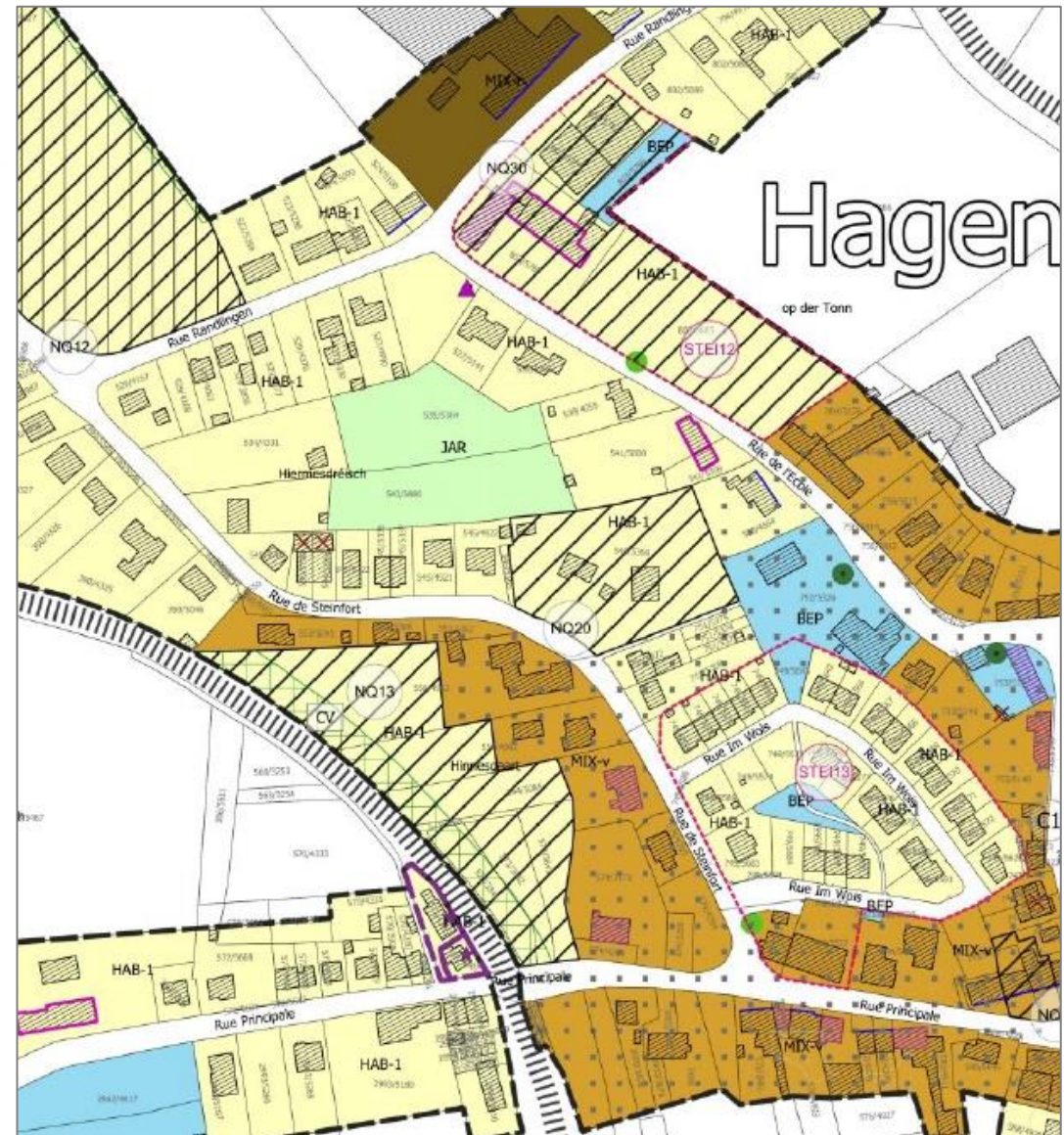
CE « Cours d'eau »

Zone de servitude « couloirs et espaces réservés »

Couloir pour projets routiers ou ferroviaires

||||| Couloir pour projets de mobilité douce

Plan d'aménagement particulier approuvé



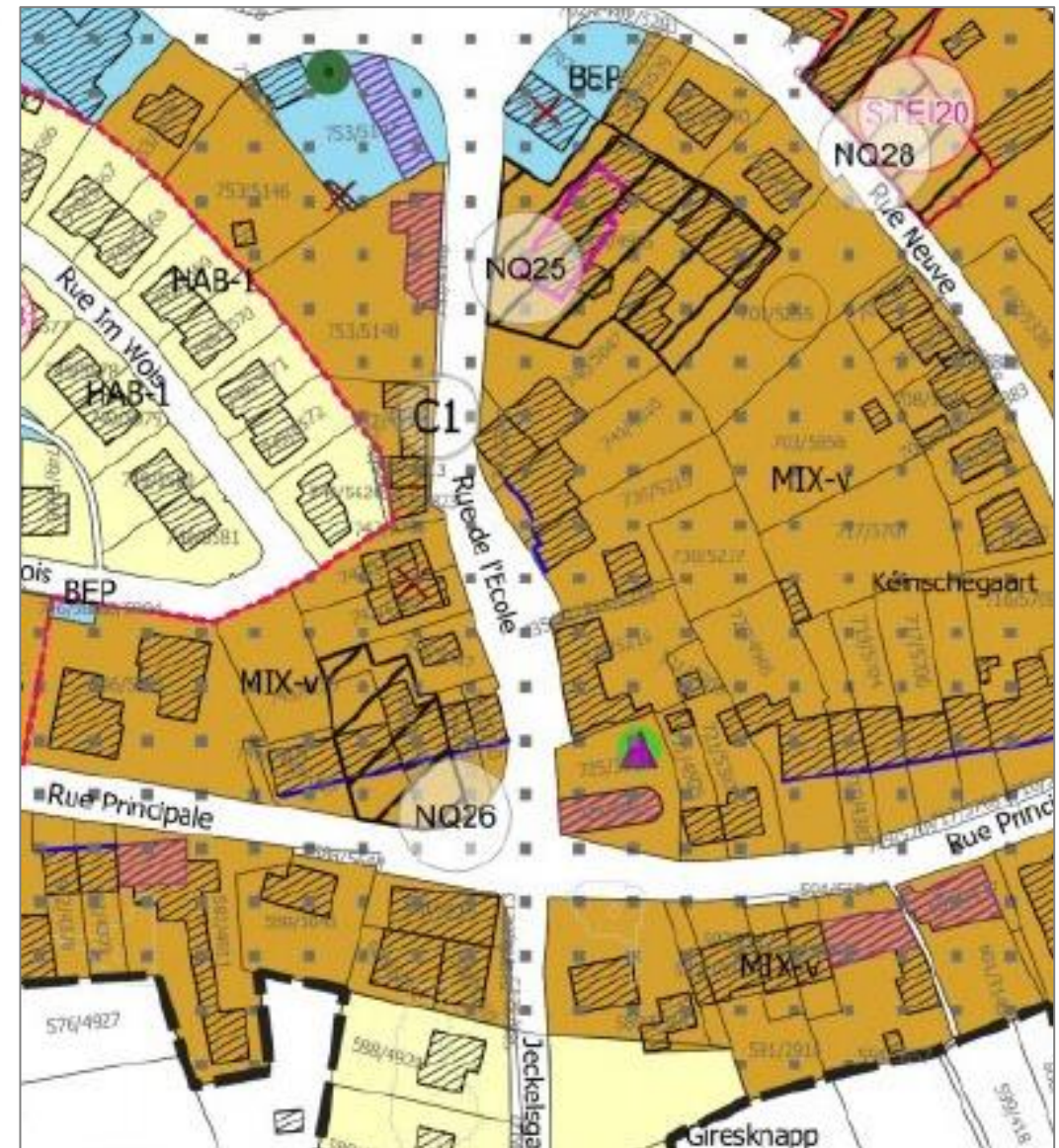
Partie graphique du PAG: zones superposées

Secteurs et éléments protégés d'intérêt communal :

Secteur protégé de type « environnement construit »

- (C1) Centre de Hagen
- (C2) Centre de Kleinbettingen
- (C3) Cités ouvrières

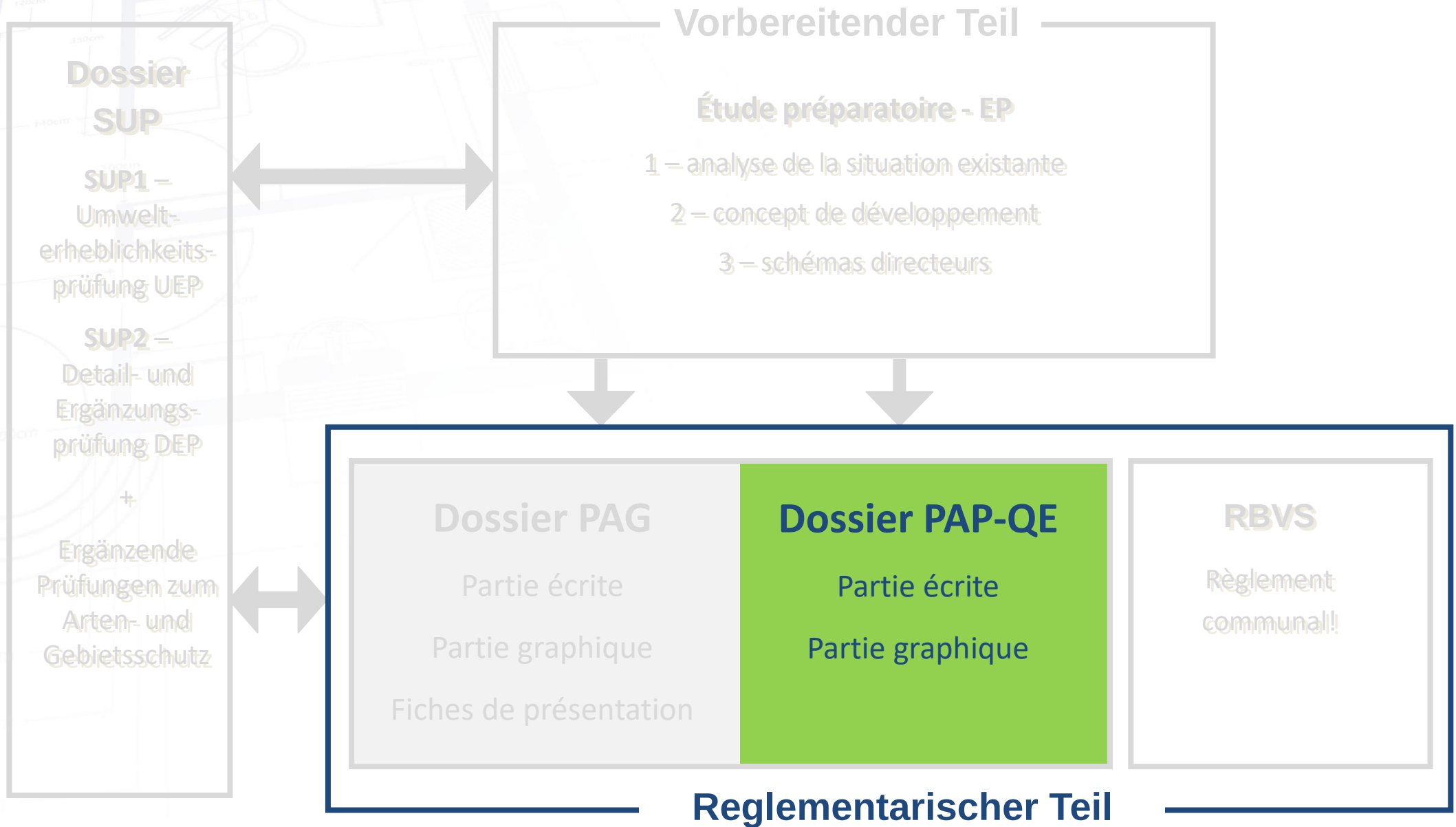
-  Construction à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Alignement d'une construction existante à préserver
-  Gabarit d'une construction existante à préserver
-  Arbre et ensemble d'arbres remarquables dans une zone publique
-  Arbre et ensemble d'arbres remarquables sur une parcelle privée





Plan d'aménagement particulier „quartier existant“ (PAP-QE)

Bestandteile des Dossiers «PAG»*



* Selon la loi du 3 mars 2017, dite «Omnibus» portant modification à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

PAP – QE: partie écrite – contenu (RGD 08/03/2017)

La partie écrite **doit** réglementer :

- Les **reculs** des constructions par rapport aux limites des parcelles
- Le **type et l'implantation** des constructions hors-sol et en sous-sol
- Le **nombre de niveaux** hors-sol et en sous-sol
- Les **hauteurs** des constructions
- Le **nombre d'unités** de logement par parcelle
- Les **emplacements de stationnement** en surface et à l'intérieur des constructions

La partie écrite **peut** réglementer toutes les autres dispositions telles que dans un PAP NQ :

Exemple: les espaces verts, la forme des toitures, des ouvertures en toitures, les accès etc.

PAP – QE: partie écrite – Structure

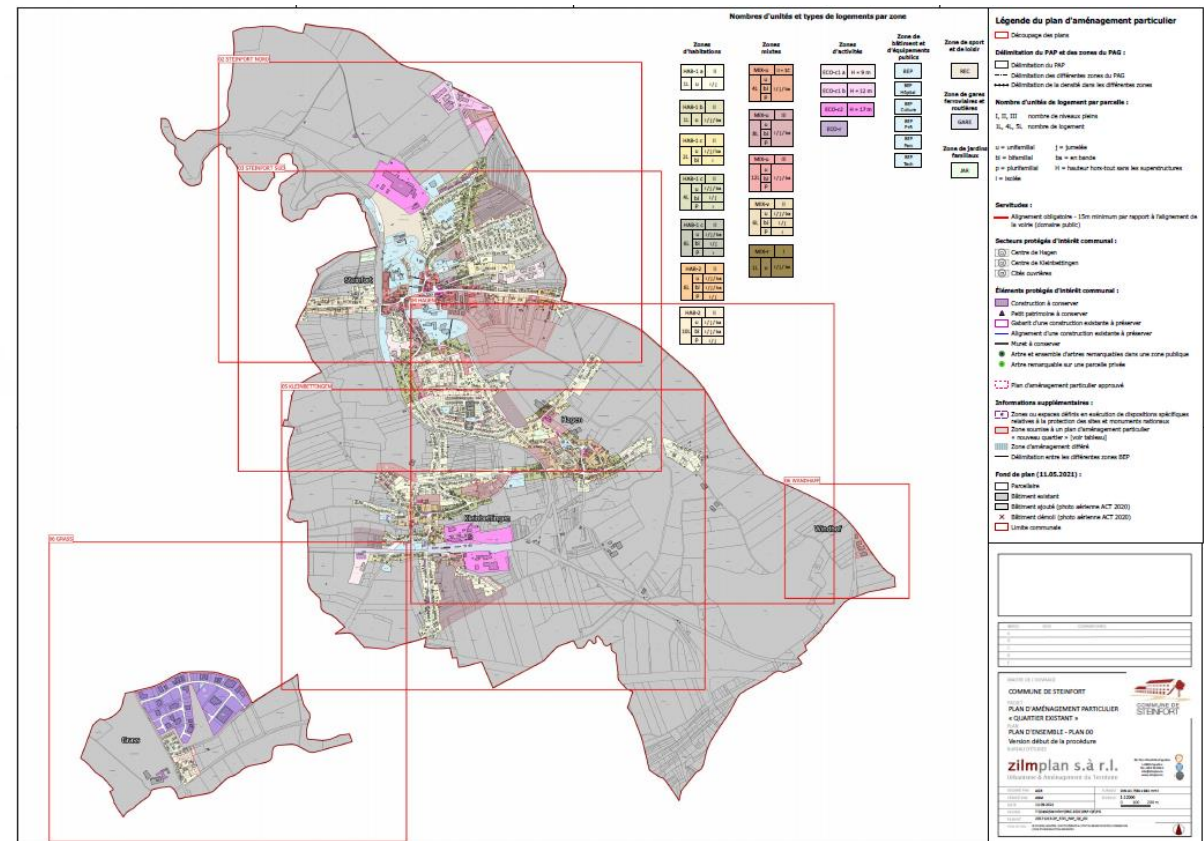
Règles applicables

- à toutes les zones
- aux zones d'habitations et aux zones mixtes
- aux zones de bâtiments et d'équipements publics
- aux zones d'activités économiques
- aux zones gares ferroviaires
- aux zones de sports et de loisirs
- aux zones de jardins familiaux
- aux zones spéciales
- aux zones de servitudes (....patrimoine communal
- Terminologie

Partie graphique du PAP-QE

5 Pläne:

- PAP-QE_00_Plan d'ensemble (1/10.000)
- +
- PAP-QE_01_Steinfurt Nord (1/2.000)
- PAP-QE_02_Steinfurt Sud (1/2.000)
- PAP-QE_03_Hagen / Windhof (1/2.000)
- PAP-QE_04_Kleinbettingen / Grass (1/2.000)



Partie graphique du PAP-QE: Legende

I, II, III nombre de niveaux pleins

1L, 4L, 5L nombre de logement

u = unifamilial

j = jumelée

bi = bifamilial

ba = en bande

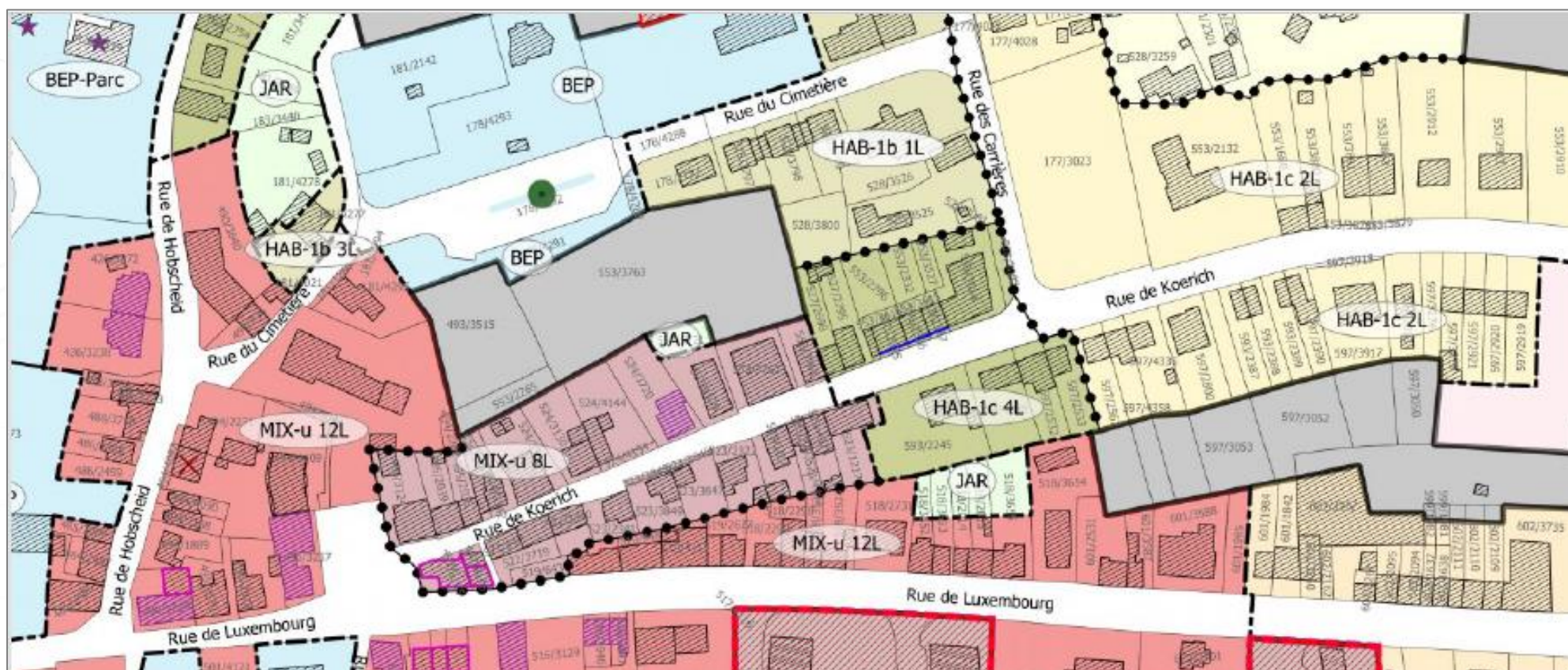
p = plurifamilial

H = hauteur hors-tout sans les superstructures

i = isolée

HAB-1 b		II
1L	u	i / j / ba

MIX-u		III
8L	u	i / j / ba
	bi	
	p	



Partie graphique du PAP-QE: Legende

Servitudes :

----- Alignement obligatoire - 15m minimum par rapport à l'alignement de la voie (domaine public)

Secteur protégé de type «environnement construit»

- (C1) Centre de Hagen
- (C2) Centre de Kleinbettingen
- (C3) Cités ouvrières

Éléments protégés d'intérêt communal :

-  Construction à conserver
-  Petit patrimoine à conserver
-  Alignement d'une construction existante à préserver
-  Gabarit d'une construction existante à préserver
-  Muret à conserver
-  Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives à la protection des sites et monuments nationaux

Informations supplémentaires à titre indicatif et non-exhaustif :

Éléments de type naturel à sauvegarder

-  Arbre et ensemble d'arbres remarquables dans une zone publique
-  Arbre remarquable sur une parcelle privée

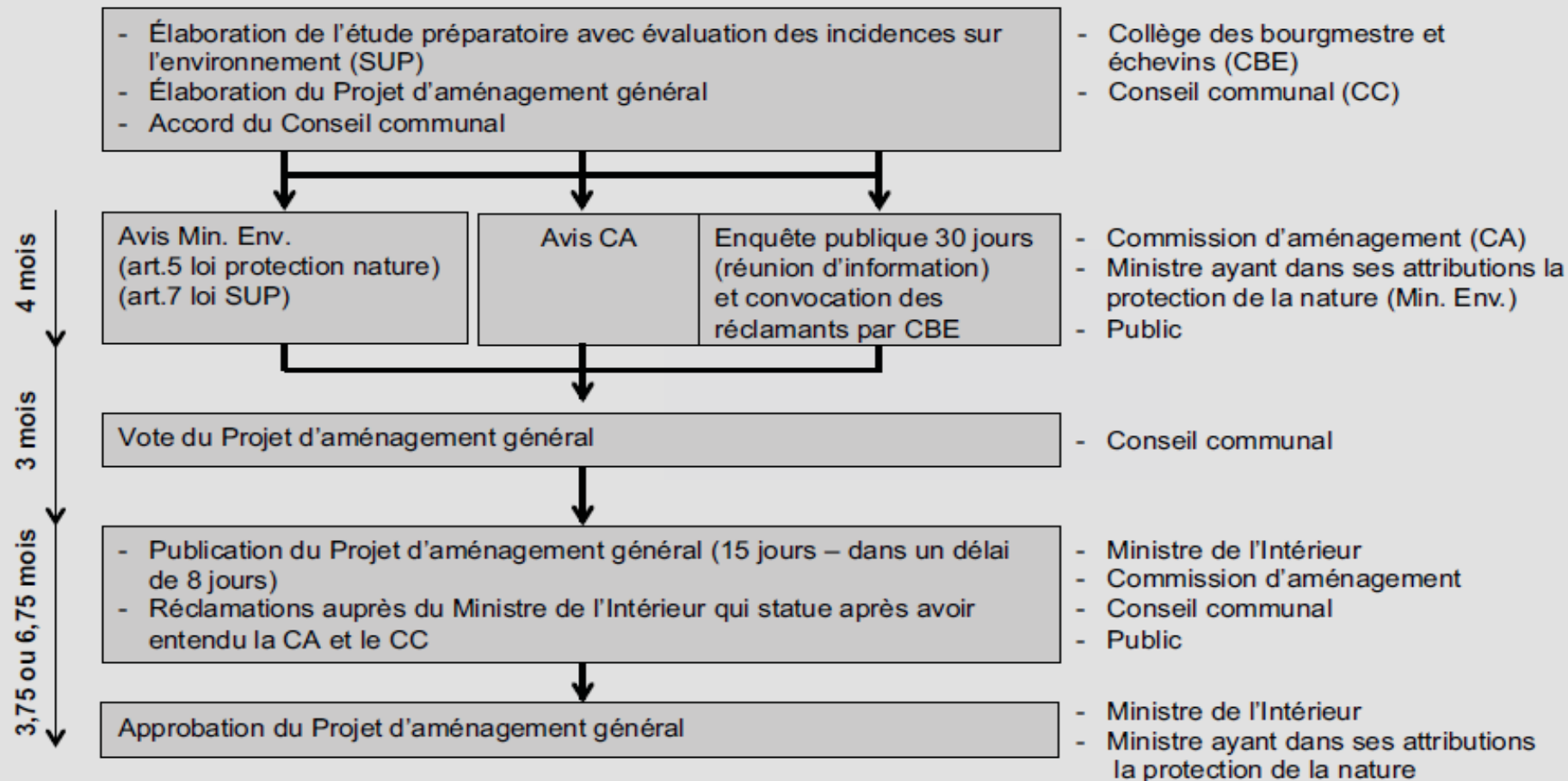
-  Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » [v]
-  Zone d'aménagement différé
-  Plan d'aménagement particulier dûment approuvé



Prozedur

Prozedur PAG

Plan d'aménagement général



Delai réclamations PAG / PAP-QE jusqu'au 10 novembre 2021

Delai observations SUP jusqu'au 25 novembre 2021

Merci de votre attention



Simon-Christiansen & Associés | Luxplan | Géoconseils | Zilmlan | Building Solutions & Consulting
Luxsense Geodata | Geocoptix | InterAlia | L.S.C. Engineering | LP Engineering Deutschland
BFH Ingenieure | GC Beratende Geotechniker und Geologen | SC France | SC Afrique