



Commune de
Steinfort

Plan d'aménagement
général
(PAG)

Partie écrite - novembre 2023

Mise-à-jour - février 2024

20140491-ZP

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

Client**Administration communale de Steinfort**

4, Square Général Patton
L-8401 Steinfort

Tél.: (+352) 399 313 - 1
www.steinfort.lu

**Bureau d'études****zimplan s.à r.l.**

4, rue Albert Simon
L-5315 Contern

Tél. : (+352) 26 390 - 1
www.zimplan.lu



N° de référence	20140491-ZP	
Suivi/Assurance qualité	Nom	Date
rédigé par	Magali THELEN / Ben BACKENDORF	08-2021
vérifié par	Anita BAUM	09-2021

Modifications

Indice	Description	Date
A	Modifications pour le vote du conseil communal sur base des réclamations et les avis ministériels	03-2023
B	Modification suite à l'approbation du ministre	11-2023
C	Mise-à-jour du PAG "Énnert der Berk" - répétition du 2e vote à Steinfort (Art.17) pour le vote CC	08-02-2024

P:\LP-SC\2023\20233336-ZP-ZILM_PAG_PAP-QE_Steinfort_gestion_version_coordeonnee\G_version_coordeonnee\PAG\PE\PAG_Stf_PE_adapte_mise_a_jour_ennert_der_Berk_rep2evote_01_2024.docx

Plan d'aménagement général (PAG)



Partie écrite

novembre 2023

(réf. : 69C/010/2020 – approbation du 20 octobre 2023)

Mise-à-jour du PAG "Ënnert der Berk" à Steinfort (répétition du 2e vote)
février 2024

TABLE DES MATIERES

Chapitre 1 Dispositions générales	4
Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général.....	4
Chapitre 2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	5
Art. 2 Zones d'habitation	5
Art. 3 Zones d'habitation 1 [HAB-1].....	5
Art. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2].....	6
Art. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u].....	6
Art. 6 Zones mixtes villageoises [MIX-v]	6
Art. 7 Zones mixtes rurales [MIX-r]	7
Art. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP].....	7
Art. 9 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1].....	8
Art. 10 Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2].....	9
Art. 11 Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]	9
Art. 12 Zones de gares ferroviaires et routières [GARE]	10
Art. 13 Zones de sports et de loisirs [REC].....	10
Art. 14 Zone spéciale « Windhof » [SPEC-WIND]	10
Art. 15 Zones de jardins familiaux [JAR].....	11
Art. 16 Emplacements de stationnement	11
Chapitre 3 Zones destinées à rester libres	14
Art. 17 Répartition des zones destinées à rester libres	14
Chapitre 4 Zones superposées	15
Art. 18 Les zones délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».....	15
Art. 19 Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées	15
Art. 20 Zones d'aménagement différé	15
Art. 21 Zones de servitude « urbanisation »	16
Art. 22 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »	18
Art. 23 Secteurs protégés d'intérêt communal	19
Art. 24 Eléments protégés d'intérêt communal	19
Art. 25 Zones de bruit.....	21
Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques	23
Art. 26 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques.....	23
Art. 27 Mesures CEF	23

Chapitre 6 Dispositions transitoires	24
Art. 28 Plans d’aménagements particuliers en vigueur	24
Art. 29 Plan d’aménagement général en vigueur	24
Annexe I : Terminologie du degré d’utilisation du sol	25
Annexe II : Terminologie complémentaire	27

Chapitre 1 Dispositions générales

Le plan d'aménagement général de la Commune de Steinfurt est établi conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain. Son contenu est arrêté par le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Art. 1 Contenu du plan d'aménagement général

Le plan d'aménagement général de la Commune de Steinfurt se compose d'une partie écrite et d'une partie graphique.

La partie graphique comprend les documents suivants :

- un plan d'ensemble dressé à l'échelle 1 : 10.000
- 5 plans dressés à l'échelle 1 : 2.500 :
 - Plan 02a : Localité de Steinfurt – partie nord
 - Plan 03a : Localité de Steinfurt – partie sud
 - Plan 04a : Localité de Hagen
 - Plan 05a : Localité de Kleinbettingen
 - Plan 06a : Localité de Grass et lieu-dit de Windhof

Chaque plan est accompagné d'un plan « annexe » qui représente des zones ou espaces en exécution de dispositions légales ou réglementaires spécifiques.

Chapitre 2 Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

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.

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 maisons unifamiliales et bi-familiales.

Dans la zone d’habitation 1, les mini-crèches sont admissibles dans les maisons unifamiliales ainsi qu’au rez-de-chaussée des maisons bi-familiales. D’autres type de crèches ne sont pas admissibles.

Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d’habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum, à l’exception des plans d’aménagement particulier « nouveau quartier » suivants :

Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant

- le NQ15 - Kräizheck-Ouest - Phase II,
- le NQ30 Rue Randlingen ou
- le NQ31 Kräizheck,

la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Art. 4 Zones d'habitation 2 [HAB-2]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 % au minimum.

Art. 5 Zones mixtes urbaines [MIX-u]

La zone mixte urbaine couvre les localités ou parties de localités à caractère urbain. Elle est destinée à accueillir des habitations, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 2.000 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les stations-service y sont interdites.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 25 %.

De plus, pour les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant

- le NQ32 – Rue de Luxembourg/Rue de Hobscheid et
- le NQ33 – Rue Collart

la surface construite brute à dédier à des fins de logement ne peut pas dépasser 80%.

Art. 6 Zones mixtes villageoises [MIX-v]

La zone mixte villageoise couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée à accueillir des habitations, des exploitations agricoles, des centres équestres, des activités artisanales, des activités de commerce dont la surface de vente est limitée à 400 m² par immeuble bâti, des activités de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public, des établissements de petite et moyenne envergure, ainsi que des activités de récréation.

Les stations-service y sont interdites.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », la part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne pourra être inférieure à 50 %.

Art. 7 Zones mixtes rurales [MIX-r]

La zone mixte rurale couvre les localités ou parties de localités à caractère rural. Elle est destinée aux exploitations agricoles, jardinières, maraîchères, viticoles, piscicoles, apicoles ainsi qu'aux centres équestres.

Y sont également admis des maisons unifamiliales, des activités de commerce, des activités artisanales, des activités de loisirs et culturelles qui sont en relation directe avec la destination principale de la zone.

Art. 8 Zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP]

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les logements pour étudiants, les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

Les zones de bâtiments et d'équipements publics destinées à des fins spécifiques sont complétées par une abréviation indiquant le mode d'utilisation du sol :

- La zone de bâtiments et d'équipements publics – hôpital [BEP-HÔPITAL] est réservée aux constructions, aménagements et espaces libres servant aux besoins de l'hôpital et de la maison de soins, ainsi qu'aux activités en relation directe avec les besoins de la zone concernée, notamment un kinésithérapeute, un salon de coiffure, un fleuriste.
- La zone de bâtiments et d'équipements publics – culture [BEP-CULTURE] est réservée aux constructions, aménagements et espaces libres en relation avec des activités culturelles, ainsi qu'aux activités en relation directe avec les besoins de la zone concernée.
- La zone de bâtiments et d'équipements publics – P+R [BEP-P+R] est réservée aux aménagements, constructions et espaces libres servant aux besoins du parking du type «park-and-ride». Y sont interdits le stockage et le dépôt de tout type de matériel ainsi que les activités de transbordement de matériel.

- La zone de bâtiments et d'équipements publics – parc [BEP-PARC] est réservée aux parcs publics. Y sont admis des aménagements et équipements légers en relation avec la destination de la zone, tel que mobilier urbain, chemins piétonniers et cyclables ou aires de jeux ainsi que des infrastructures techniques d'utilité publique. Sont également autorisables, les aménagements et équipements légers, fixes ou mobiles, pour le besoin de manifestations sportives ou culturelles. 80 % de la surface d'une zone BEP-PARC doit être maintenue dans son état naturel afin de protéger au mieux la couverture végétale, arbustive ou arborée existante et d'éviter une dégradation de la qualité écologique de ces surfaces. Pour les mêmes raisons l'installation d'un éclairage public adapté non attrayant pour les insectes est à prévoir dans les zones BEP-PARC.
- La zone de bâtiments et d'équipements publics – technique [BEP-TECH] est réservée aux constructions et aménagements nécessaires pour l'assainissement des eaux pluviales ou usées, notamment un bassin de rétention, une station de pompage.

Art. 9 Zones d'activités économiques communales type 1 [ECO-c1]

Les zones d'activités économiques communales type 1 sont réservées aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, ainsi qu'aux équipements collectifs techniques.

Les activités de transport ou de logistique sont interdites. Le stockage de marchandises ou de matériaux n'est autorisé qu'en complément de l'activité principale.

Si les caractéristiques ou les particularités du site le permettent, y sont autorisées des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps même des constructions. Pour les logements de service existants qui ne font pas partie intégrante des constructions, les travaux de transformation ou de rénovation sont admissibles.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux et les commerces de détail ne peuvent pas dépasser 20 % de la surface construite brute totale de la zone.

Art. 10 Zones d'activités économiques communales type 2 [ECO-c2]

Les zones d'activités économiques communales type 2 sont réservées aux établissements industriels et aux activités de production, d'assemblage et de transformation qui de par leurs dimensions ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'activités économiques communales type 1 définies à l'article 9.

Y sont admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée ainsi que des activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux liées aux activités de la zone concernée.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps-même des constructions. Pour les logements de service existants qui ne font pas partie intégrante des constructions, les travaux de transformation ou de rénovation sont admissibles.

Art. 11 Zones d'activités économiques régionales [ECO-r]

La zone d'activités économiques régionale à Grass est gérée par le syndicat intercommunal « Syndicat intercommunal pour la création, l'aménagement, la promotion et l'exploitation d'une Zone d'Activités économiques à caractère régional dans la Région de l'Ouest du pays » (ZARO).

Elle est principalement réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique.

A titre accessoire, sont admis le commerce de détail limité à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, s'il est directement lié aux activités artisanales exercées sur place, ainsi que les activités de prestations de services commerciaux ou artisanaux limitées à 3.500 m² de surface construite brute par immeuble bâti. Ces activités doivent être accessoires à l'activité principale telle que définie à l'alinéa 2.

Y peuvent être admis des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée.

Y sont admis des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps-même des constructions.

Art. 12 ZONES DE GARES FERROVIAIRES ET ROUTIÈRES [GARE]

Les zones de gares ferroviaires et routières englobent des bâtiments, infrastructures et installations en relation avec les activités ferroviaires et routières. Sont également admis les services administratifs et professionnels ainsi que les activités compatibles avec la destination de la zone.

Art. 13 ZONES DE SPORTS ET DE LOISIRS [REC]

Les zones de sports et de loisirs sont destinées aux bâtiments, infrastructures et installations de sports, de loisirs et touristiques. Y sont admis des logements de service directement liés aux activités y autorisées.

La zone de sports et de loisirs « Ennert der Berk » [REC–Ennert der Berk] est réservée principalement aux aménagements et activités y existants, notamment l'aire de jeux et le Skatepark. Y sont admis des aménagements et équipements légers en relation avec la destination de la zone, tel que mobilier urbain, chemins piétonniers et cyclables ou aires de jeux ainsi que des infrastructures techniques d'utilité publique.

80 % de la surface d'une zone REC–Ennert der Berk doit être maintenue dans son état naturel afin de protéger au mieux la couverture végétale, arbustive ou arborée existante et d'éviter une dégradation de la qualité écologique de ces surfaces.

Art. 14 Zone spéciale « Windhof » [SPEC-WIND]

La zone spéciale « Windhof » [SPEC-WIND] à Windhof est principalement réservée aux activités de prestations de services commerciaux, de services administratifs, industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, aux équipements collectifs techniques, ainsi qu'aux activités hôtelières.

Y sont admis :

- des activités de transport ou de logistique, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti, des activités de commerce de détail, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti,
- des activités de stockage de marchandises ou de matériaux qui peuvent ne pas être liées à l'activité principale, limitées à 2.000 m² de surface construite brute par immeuble bâti,
- des établissements de restauration en relation directe avec les besoins de la zone concernée,

- des logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière. Ces logements sont à intégrer dans le corps-même des constructions. Pour les logements de service existants qui ne font pas partie intégrante des constructions, les travaux de transformation ou de rénovation sont admissibles.

Art. 15 Zones de jardins familiaux [JAR]

Les zones de jardins familiaux sont destinées à la culture jardinière et à la détente.

Y sont admis des aménagements ainsi que des dépendances de faible envergure en relation directe avec la destination de la zone.

Dans les zones de jardins familiaux superposées par une zone soumise à un plan d'aménagement particulier, des bassins de rétention sont admissibles.

Art. 16 Emplacements de stationnement

Tout projet de construction, tout projet d'agrandissement ou de changement du mode d'affectation d'une construction existante doit prévoir des emplacements de stationnement dont le nombre dépend de la destination projetée et à aménager sur fonds privés.

Concernant les emplacements de stationnement pour voitures, sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

Destination	Nombre d'emplacement de stationnement
Logements* d'une surface construite nette inférieure ou égale à 70 m ²	1 emplacement / logement
Logements* d'une surface construite nette supérieure à 70 m ²	1,5 emplacements / logement
Administrations, bureaux, commerces	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute
Mini-crèche	3 emplacements par mini-crèche

Destination	Nombre d'emplacement de stationnement
Cafés et restaurants	1 emplacement par tranche de 25 m ² de la surface construite brute
Établissements artisanaux et industriels	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute (sauf les surfaces pour stockage de marchandises et de matériaux)
Activités de stockage de marchandises et de matériaux	1 emplacement par tranche de 150 m ² de la surface d'emprise au sol
Salles de réunions / cinémas / centre culturels	1 emplacement par tranche de 20 m ² de la surface construite brute
Stations-service et garages de réparation d'automobiles	1 emplacement par tranche de 50 m ² de la surface construite brute avec un minimum de 3 places par installation
Maisons de retraite	1 emplacement par tranche de 5 lits
Constructions hôtelières	1 emplacement par tranche de 3 lits
Cimetières	1 emplacement par tranche de 2.000 m ² de surface

*Valable également pour le logement intégré

Pour le calcul des emplacements de stationnement, les chiffres sont arrondis à l'unité supérieure.

Il est obligatoire de prévoir au minimum 1 emplacement de stationnement pour visiteurs pour les constructions mixtes ou les constructions plurifamiliales de 4 à 6 logements. Il est obligatoire de prévoir au minimum 2 emplacements de stationnement pour visiteurs pour les constructions mixtes ou plurifamiliales de plus de 6 logements.

Lorsque des emplacements de stationnement obligatoires ont été supprimés, le propriétaire est tenu de les remplacer. Les emplacements de stationnement ne peuvent être pris en compte que pour une seule et même construction.

Les constructions nouvelles et les transformations de bâtiments publics ou privés existants ouverts au public doivent prévoir un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos en fonction de l'affectation prévue.

Concernant les emplacements de stationnement pour vélos, sont à considérer comme minimum pour les destinations suivantes :

Destination	Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos
Pour les logements d'une surface construite nette inférieure ou égale à 70 m ² dans les maisons plurifamiliales	1 emplacement par logement
Pour les logements d'une surface construite nette supérieure à 70 m ² dans les maisons plurifamiliales	2 emplacements par logement
Administrations, bureaux	1 emplacement par tranche de 500 m ² de surface construite brute avec un supplément de 1 emplacement par tranche de 70 m ² de surface construite brute pour les activités générant un taux de visiteurs élevés
Ecoles fondamentales et autre établissements scolaires	3 emplacements par classe scolaire
Arrêts ferroviaires	30 emplacements par arrêt
Commerces	1 emplacement par tranche de 200 m ² de surface de vente pour les activités de commerce à partir de 1.000 m ²
Salles de réunion / cinémas / centres culturels	1 emplacements par tranche de 40 de places de visiteurs

Pour des raisons urbanistiques, architecturales, de mobilité durable ou de sécurité, une dérogation totale ou partielle du nombre d'emplacements de stationnement pour voitures et pour vélos peut être accordée dans le cadre d'une demande d'autorisation de bâtir.

Chapitre 3 Zones destinées à rester libres

Art. 17 Répartition des zones destinées à rester libres

Les zones destinées à rester libres comprennent :

- les zones agricoles,
- les zones forestières,
- les zones de verdure,
- les zones de parc public,

Seuls sont autorisés des constructions ou aménagements tels que réglementés par la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

Tout aménagement et toute construction dans la zone verte nécessite une autorisation de construire du bourgmestre et une autorisation du ministre ayant la protection de la nature dans ses compétences.

Chapitre 4 Zones superposées

Art. 18 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 directeurs 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. 19 Le degré d'utilisation des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

Le degré d'utilisation du sol des zones soumises à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » est exprimé par le coefficient d'utilisation du sol (CUS), par le coefficient d'occupation du sol (COS) et par le coefficient de scellement du sol (CSS). La densité de logement (DL) concerne uniquement une zone d'habitation ou une zone mixte.

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL), des maximas sont définis.

Les définitions de la terminologie utilisée à l'alinéa qui précède sont reprises à l'annexe I qui fait partie intégrante du présent règlement.

Art. 20 Zones d'aménagement différé

Les zones d'aménagement différé constituent des zones superposées, frappées d'une interdiction temporaire de construction et d'aménagement. Seules peuvent y être autorisés des dépendances et aménagements de faible envergure ainsi que des équipements publics et collectifs relatifs à la télécommunication, l'approvisionnement en eau potable et en énergie et à l'évacuation des eaux résiduaires et pluviales.

Elles constituent en principe des réserves foncières destinées à être urbanisées à moyen ou long terme.

La décision de lever le statut de la zone d'aménagement différé fait l'objet d'une procédure de modification du plan d'aménagement général.

Art. 21 ZONES de servitude « urbanisation »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

Les prescriptions y relatives sont détaillées ci-après par type de servitude, dont la ou les lettres sont indiquées également dans la partie graphique.

On distingue :

- (1) Zone de servitude « urbanisation » – type « coulée verte » (CV) :
- (2) Zone de servitude « urbanisation » – type « intégration paysagère » (IP) :
- (3) Zone de servitude « urbanisation » – type « bord de l'Eisch » (BE) :
- (4) Zone de servitude « urbanisation » - type « tampon » (T)
- (5) Zone de servitude « urbanisation » - type « cours d'eau » (CE)

(1) Zone de servitude « urbanisation » – type « coulée verte » (CV) :

La zone de servitude «urbanisation» – type «coulée verte» est destinée à la création, au prolongement et/ou au maintien d'espaces verts. Ces coulées vertes sont à aménager en tant que couloirs de déplacement pour les chauves-souris, en connexion avec les milieux naturels et les espaces paysagers aux alentours. Il sera nécessaire de prévoir l'aménagement d'une ou de plusieurs coulées vertes, traversées l'ensemble de la surface du nord au sud, avec une largeur minimale de 15,00 mètres. L'emprise des coulées vertes est définie dans le plan d'aménagement particulier.

Ces coulées vertes doivent être isolées de l'urbanisation limitrophe par la plantation d'arbres et d'arbustes en bordure.

L'aménagement qualitatif d'aires de jeux ou d'espaces à but récréatif intégrés dans le paysage est admis au sein des coulées vertes. Les chemins piétons en matériaux semi-perméables, les noues paysagères (fossés à ciel ouvert) destinées à la récupération des eaux de pluie sont autorisés, ainsi que les bassins de rétention des eaux pluviales. Le choix et l'installation d'éventuels dispositifs d'éclairage devront être faits de manière à minimiser l'impact sur l'activité nocturne des chauves-souris.

Une seule voie de circulation traversant une coulée verte est autorisée. L'impact de cette voie de circulation doit être minimisé par le choix de revêtements (perméables ou semi-perméables)

s'intégrant harmonieusement dans le paysage. Les voies de circulation doivent être encadrées de part et d'autre par la plantation d'arbres à hautes tiges.

(2) Zone de servitude « urbanisation » – type « intégration paysagère » (IP) :

La zone de servitude « urbanisation » – type « intégration paysagère » vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert et/ou d'assurer la transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents ainsi que faire écran aux zones urbanisées par rapport aux espaces sensibles.

Elles ont pour but la création et la sauvegarde d'îlots et de bandes de verdure. Elles comprennent la plantation d'arbres et d'arbustes d'essences locales, adaptées au site.

Toute construction y est interdite, sauf des aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, des infrastructures techniques, des accès de voiries ainsi que des chemins piétonniers. Le cas échéant, le choix et l'installation de dispositifs d'éclairage devront être fait de manière à minimiser l'impact sur l'activité nocturne des chauves-souris.

Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent préciser les plantations à réaliser et les surfaces réservées à cet intérêt.

(3) Zone de servitude « urbanisation » – type « bord de l'Eisch » (BE) :

La zone de servitude «urbanisation» – type «bord de l'Eisch» vise à garantir la protection et la mise en valeur écologique de l'Eisch et de ses abords.

La renaturalisation des rives de l'Eisch est autorisée. La sauvegarde de la végétation existante et sa densification par des arbres et arbustes d'essences locales et indigènes sont à préciser dans les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ». La création d'une zone temporairement inondable au bord de l'Eisch par l'élargissement de la plaine alluviale existante est autorisée. Cet aménagement devra conserver le caractère naturel des rives de l'Eisch et ainsi favoriser l'installation de nouveaux biotopes typiques, notamment les cordons de végétation rivulaire.

L'installation d'une seule passerelle piétonne est autorisée. Une attention particulière devra être portée à son intégration paysagère dans le site et à la limitation de son impact sur les milieux naturels présents. L'installation d'un sentier pédestre est autorisée, ainsi qu'un bassin de rétention des eaux pluviales.

Le choix et l'installation d'éventuels dispositifs d'éclairage devront être faits de manière à minimiser l'impact sur l'activité nocturne des chauves-souris.

(4) Zone de servitude « urbanisation » - type « tampon » (T) :

La zone de servitude « urbanisation » - type « tampon » constitue une zone de transition ou de protection entre des fonctions incompatibles ou pouvant incommoder les quartiers d'habitation. La surface de la zone de servitude « urbanisation » - type « tampon » est indiquée dans la partie graphique du plan d'aménagement général.

Elle garantit des distances minimales entre des fonctions incompatibles et offre l'espace suffisant aux aménagements protecteurs nécessaires, comme par exemple les murs anti-bruit ou des rideaux de verdure.

Y sont admissibles les aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, les infrastructures techniques, les accès de voiries ainsi que les chemins piétonniers, pour autant qu'ils respectent la destination de la servitude.

(5) Zone de servitude « urbanisation » – type « cours d'eau » (CE) :

La zone de servitude urbanisation type « cours d'eau » contribue à l'atteinte du bon état écologique des cours d'eau en vertu de la directive cadre sur l'eau (2000/60/CE) conformément à l'article 5 de la loi modifiée du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Cette servitude comprend une bande enherbée ou boisée d'au moins 5 mètres de part et d'autre des berges du cours d'eau. Dans cette servitude toute nouvelle construction, toute modification du terrain naturel ainsi que tout changement de l'état naturel sont prohibés.

Cependant, des exceptions concernant des infrastructures techniques spécifiques (ouvrage de franchissement, réseaux, bassin d'orage, rétention d'eau) ou des aménagements et des travaux d'utilité publique (passerelle piétonne, sentier pédestre) après prise en considération de l'état actuel et projeté de la situation, mais aussi des mesures de renaturation pourront être autorisés si aucun impact négatif sur le cours d'eau et sa berge est démontré.

Art. 22 Les servitudes « couloirs et espaces réservés »

Les servitudes « couloirs et espaces réservés » se rapportent à des fonds réservés soit aux projets d'infrastructures de circulation ou de canalisation, soit à l'écoulement et à la rétention des eaux pluviales.

Les couloirs et espaces réservés doivent être gardés libres de toute construction jusqu'à la réalisation des travaux visés au premier alinéa.

Dès que les travaux de réalisation des projets visés au premier alinéa ont été entamés de manière significative, la position des « couloirs et espaces réservés » représentée dans la partie graphique du plan d'aménagement général peut être déplacée et subir des adaptations de petites envergures, en fonction de la réalisation des projets précités.

Art. 23 Secteurs protégés d'intérêt communal

Les secteurs protégés d'intérêt communal sont représentés dans la partie graphique du PAG par une hachure, superposée de l'abréviation « C » cernée d'un cercle.

On distingue 3 secteurs:

- « centre de Hagen »;
- « centre de Kleinbettingen »;
- « cités ouvrières ».

Les secteurs protégés d'intérêt communal sont soumis aux prescriptions définies dans la partie écrite du plan d'aménagement particulier « quartier existant ». Les plans d'aménagement particulier « nouveau quartier » doivent préciser l'intégration du projet aux secteurs protégés d'intérêt communal concerné.

Art. 24 Eléments protégés d'intérêt communal

Les éléments protégés d'intérêt communal sont indiqués dans la partie graphique du PAG. On distingue :

- construction à conserver ;
- gabarit d'une construction existante à préserver ;
- alignement d'une construction existante à préserver ;
- petit patrimoine à conserver.

Une liste détaillée des éléments protégés d'intérêt communal se trouve dans l'étude préparatoire du PAG.

Les éléments protégés d'intérêt communal présents dans un PAP « quartier existant » ou PAP « nouveau quartier » sont soumis aux prescriptions suivantes :

(1) Construction à conserver

On entend par « construction à conserver » tout bâtiment ou partie de bâtiment qui répond à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie et de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle, dont la réhabilitation, la transformation et la démolition sont soumises à des règles strictes.

Sont à considérer pour leur conservation, la forme et les proportions de la façade, le rythme des pleins et des vides en façade, les dimensions, la forme et la position des ouvertures, les dimensions, la forme et les éléments de toiture, les modénatures et les ornements, les matériaux et les couleurs.

La démolition d'une construction à conserver est interdite et ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité et de salubrité. La reconstruction doit respecter les prescriptions relatives au gabarit d'une construction existante à préserver.

Les travaux de démolition des éventuelles extensions ou corps de bâtiments tardifs, et dont la démolition ne nuit pas à la valeur patrimoniale de l'élément protégé, peuvent être autorisés.

La construction d'extensions peut être autorisée sous condition qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs. L'ajout ne peut pas avoir une hauteur de corniche ou de faîte plus importante que l'élément protégé.

Les murets à conserver sont à maintenir à leur emplacement d'origine.

Les constructions à conserver peuvent se voir attribuer une nouvelle affectation pour autant qu'elle soit compatible avec les prescriptions réglementaires concernées.

(2) Gabarit d'une construction existante à préserver

On entend par « gabarit d'une construction existante à préserver » l'enveloppe extérieure d'une construction constituée par son alignement, sa longueur, sa largeur, sa hauteur et sa toiture qui, par leur rôle urbanistique et architectural dans l'espace construit existant, doivent être restitués en cas de démolition ou maintenus en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente. Les façades, les ouvertures, les ornements et les modénatures, les matériaux et les couleurs, ne sont pas pris en compte dans le « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Les décrochements, saillies, balcons et retraits au niveau d'un gabarit d'une construction existante à préserver sont interdits sur les façades visibles du domaine public.

La construction d'extensions peut être autorisée sous condition, qu'elles restent visibles comme ajouts tardifs. L'ajout ne peut pas avoir une hauteur de corniche ou de faîte plus importante que l'élément protégé.

Les gabarits d'une construction existante à préserver peuvent se voir attribuer une nouvelle affectation pour autant qu'elle soit compatible avec les prescriptions réglementaires concernées.

Afin de répondre à des situations particulières, les dérogations suivantes sont possibles :

- la hauteur du gabarit peut être majorée de 1,20 m ;
- les reculs aux limites de la parcelle du gabarit peuvent être réduits ou augmentés à 1,90 m.

(3) Alignement d'une construction existante à préserver

On entend par « alignement d'une construction existante à préserver » la limite d'une construction existante sur le domaine public qui, par son rôle urbanistique et architectural dans l'espace construit existant, doit être restituée en cas de démolition ou préservée en cas de transformation ou de réhabilitation de la construction afférente.

L'alignement d'une construction existante à préserver peut uniquement être devancé par les éléments nécessaires à l'évacuation des eaux de toitures (corniches et gouttières) sur une profondeur de maximum 0,50 m.

Les nouveaux avant-corps et les nouveaux balcons sont interdits sur un alignement d'une construction existante à préserver.

Afin de répondre à des situations particulières, les dérogations suivantes sont possibles :

- l'alignement peut être déplacé parallèlement de maximum 0,50 m ;
- les reculs aux limites de la parcelle peuvent être réduits ou augmentés à 1,90 m.

(4) Petit patrimoine à préserver

On entend par « petit patrimoine à préserver » les éléments et objets architecturaux et décoratifs témoignant de la vie et du travail des générations passées comme, entre autres, les croix de chemin et les chapelles. Le petit patrimoine est à maintenir à son emplacement d'origine.

Art. 25 Zones de bruit

Les zones de bruit comprennent toutes les parties du territoire communal affectées par des nuisances phoniques importantes résultant du trafic routier ou ferroviaire. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Steinfort.

L'élaboration d'un plan d'aménagement particulier doit prévoir des mesures pour la protection contre le bruit ainsi que des surfaces nécessaires à sa réalisation, notamment des écrans antibruit et un agencement adéquat des immeubles pour empêcher la propagation du bruit de la ligne ferroviaire ou autoroutière.

Chapitre 5 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Art. 26 Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales et réglementaires spécifiques

Les dispositions légales et réglementaires découlant notamment de la législation concernant l'aménagement général du territoire, la protection de la nature et des ressources naturelles, la protection des sites et monuments nationaux et la gestion de l'eau sont repris soit dans la partie graphique du plan d'aménagement général soit dans les plans annexés à la partie graphique du plan d'aménagement général.

Une autorisation individuelle de l'administration étatique compétente peut être nécessaire.

Art. 27 Mesures CEF

La désignation « mesures CEF » sur la partie graphique annexe indique à titre indicatif et non exhaustif l'espace approprié pour la réalisation des mesures destinées à assurer la continuité de la fonctionnalité écologique (CEF - continued ecological functionality).

Ces mesures peuvent être détaillées par des dispositions spécifiques.

Les « mesures CEF – 1 » ont pour objet la création d'un verger sur les parcelles agricoles au sud de la zone soumise à un plan d'aménagement particulier « A Backent ». Le verger ne doit pas entraver l'exploitation agricole des terrains. Il est prévu pour ces terrains la mise en place d'une agriculture de type extensive.

Chapitre 6 Dispositions transitoires

Art. 28 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 fixée par les articles 30 et 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain a été entamée avant ou après la saisine du présent plan d'aménagement général par le conseil communal, peuvent être continués et gardent leur validité s'ils sont approuvés.

Art. 29 Plan d'aménagement général en vigueur

Le plan d'aménagement général de la Commune de Steinfort approuvé par le ministre de l'Intérieur le 25 mars 2010 est abrogé par l'entrée en vigueur du présent plan d'aménagement général.

Annexe I : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 m.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 m et 10 m, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 m, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

- a. *hauteur des locaux* : Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 m, sont considérées comme surfaces non aménageables.
- b. *affectation des locaux* : Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur. Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.
- c. *Solidité et géométrie des locaux* : Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors œuvre

Est à considérer comme surface hors œuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures telles que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

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

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 %.

L. Surface de vente

Est considérée comme surface de vente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas compris dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production et aux dépôts de réserve pour autant qu'ils sont nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur et, en ce qui concerne les dépôts de réserve et les ateliers de production, pour autant qu'ils ne sont pas accessibles au public. Toute autre construction ou tout édifice couvert, incorporé ou non au sol, construit ou non en dur est considéré comme surface bâtie.

Annexe II : Terminologie complémentaire

A. Mini-crèche

On entend par mini-crèche, un service agréé au titre de la loi modifiée du 8 septembre 1998 réglant les relations entre l'État et les organismes œuvrant dans les domaines social, familial et thérapeutique, offrant des activités dans le cadre de l'accueil de jour pour un nombre maximal de onze enfants, pouvant être accueillis simultanément, dont pas plus de quatre sont âgés de moins d'un an. Le nombre total d'enfants pouvant faire l'objet d'un ou de plusieurs contrats d'éducation et d'accueil, tels que définis par la présente loi en son article 28bis, ne peut pas dépasser le nombre de vingt-deux enfants par mini-crèche. Le service doit en plus fournir au moins les prestations suivantes :

- a) la détente et le repos,
- b) une restauration équilibrée, basée sur des produits frais,
- c) des études surveillées consistant à offrir un cadre favorable à l'exécution des devoirs à domicile de façon autonome, dans des conditions de calme avec une surveillance et un soutien minimal,
- d) des activités qui sont établies et mises en œuvre conformément aux champs d'action définis par le cadre de référence national « éducation non formelle des enfants et des jeunes » au sens de la présente loi et qui sont conformes à l'intérêt supérieur de l'enfant, et
- e) l'organisation régulière de sorties en plein air.

Ces prestations doivent être adaptées à l'âge des enfants. Les prestations offertes par le service doivent être garanties pendant quarante-six semaines au moins par année civile selon des plages horaires comprises entre cinq heures et vingt-trois heures. Dans le cadre des activités visées à l'alinéa qui précède, la personne physique ou morale chargée de la gestion du service pourra proposer exceptionnellement des séjours avec hébergement ne dépassant pas deux nuitées par an.