
PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG)

« *Zukunft fir Steesel* »



ÉTUDE PRÉPARATOIRE [PAG-PROJET]

SECTION 3: Schémas Directeurs

STEINSEL 01 « Centre de Steinsel » (SD-S01)

Schéma directeur adapté dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG « Centre » mise en procédure en septembre 2021

Vote du conseil communal en date du 26 avril 2019

Approbation du Ministre de l'Intérieur en date du 23 août et 22 octobre 2019

Arrêté du Ministre de l'Environnement, en date du 1er août 2019



Zeyen+Baumann sàrl
9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

Schéma directeur S01 « Centre de Steinsel » à Steinsel

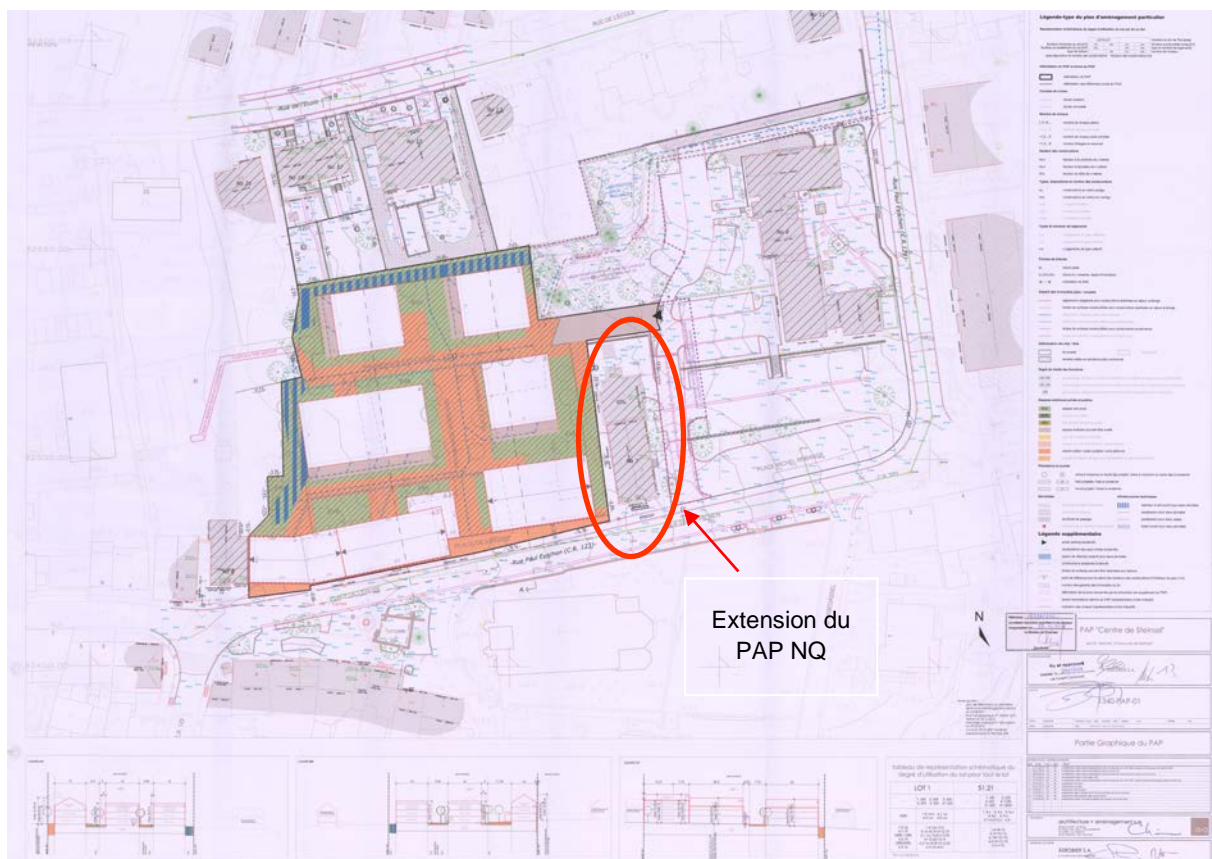
Une partie des terrains couvert par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » PAP NQ-SD-S-01, le PAP « Centre de Steinsel », a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 22.11.2018. Ce PAP oriente tout nouveau PAP respectivement toute modification du PAP approuvé couvrant ces terrains.

Si une modification ou adaptation s'avère indispensable pour réaliser le PAP approuvé, respectivement pour en améliorer la qualité urbanistique, ainsi que la qualité d'intégration paysagère, ou si une modification a pour objet de mettre en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial, le présent schéma directeur doit être adapté et précisé par le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Pour ce qui est des terrains qui ne sont pas couverts par ce PAP NQ approuvé, un schéma directeur détaillé est élaboré aux pages suivantes.

La représentation schématique du degré d'utilisation du sol qui est inscrite dans la partie graphique du PAG est tirée du PAP approuvé selon le Règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Plan d'illustration du PAP



Source : PAP « Centre de Steinsel », architecture + aménagement s.a., Juin 2018

1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

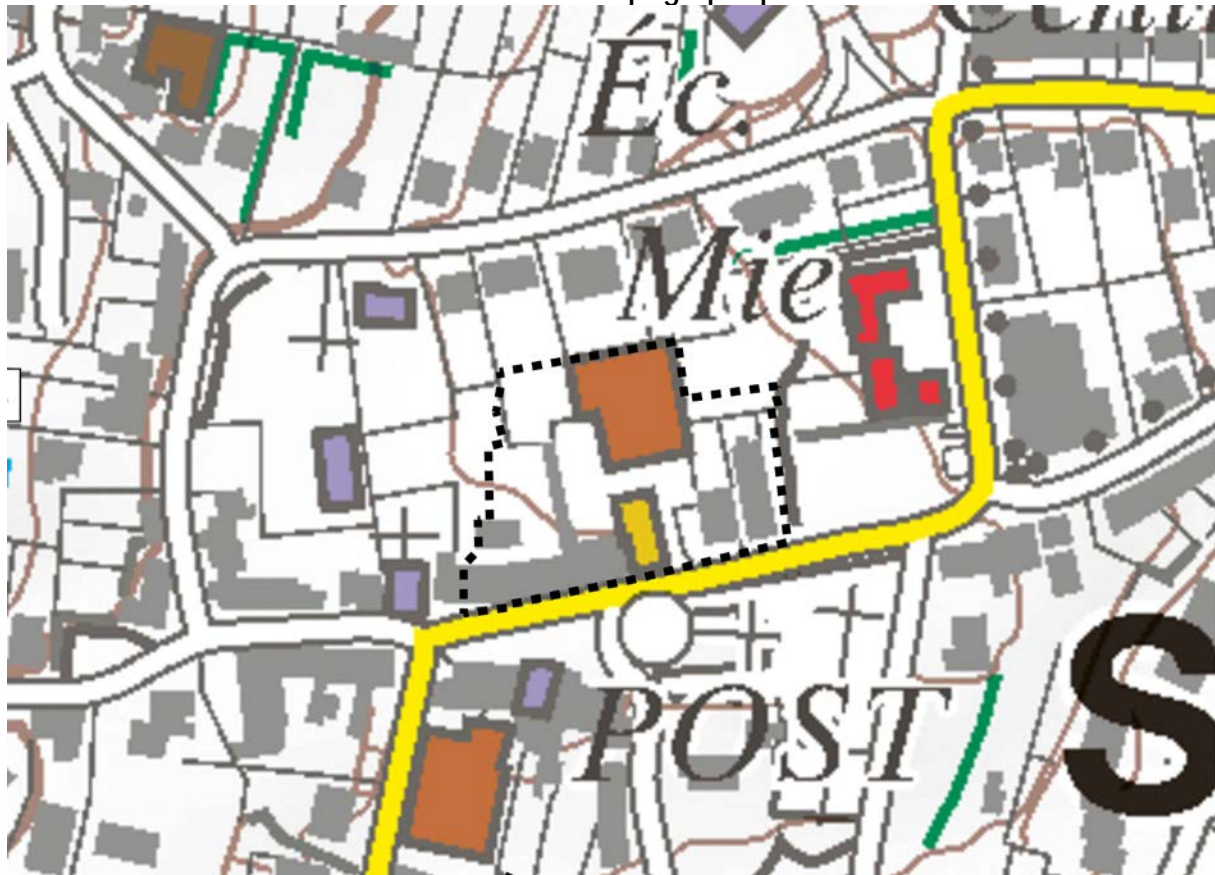
Prémices

- » Le présent schéma directeur concerne uniquement l'extension de la zone PAP NQ. Le reste de la surface du PAP NQ – SD – S01 fait l'objet du PAP « Centre de Steinsel », qui a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 22.11.2018, référence 18298/20C.
- » Les terrains faisant partie de cette extension du PAP NQ sont actuellement couverts d'une construction.

Caractéristiques du site

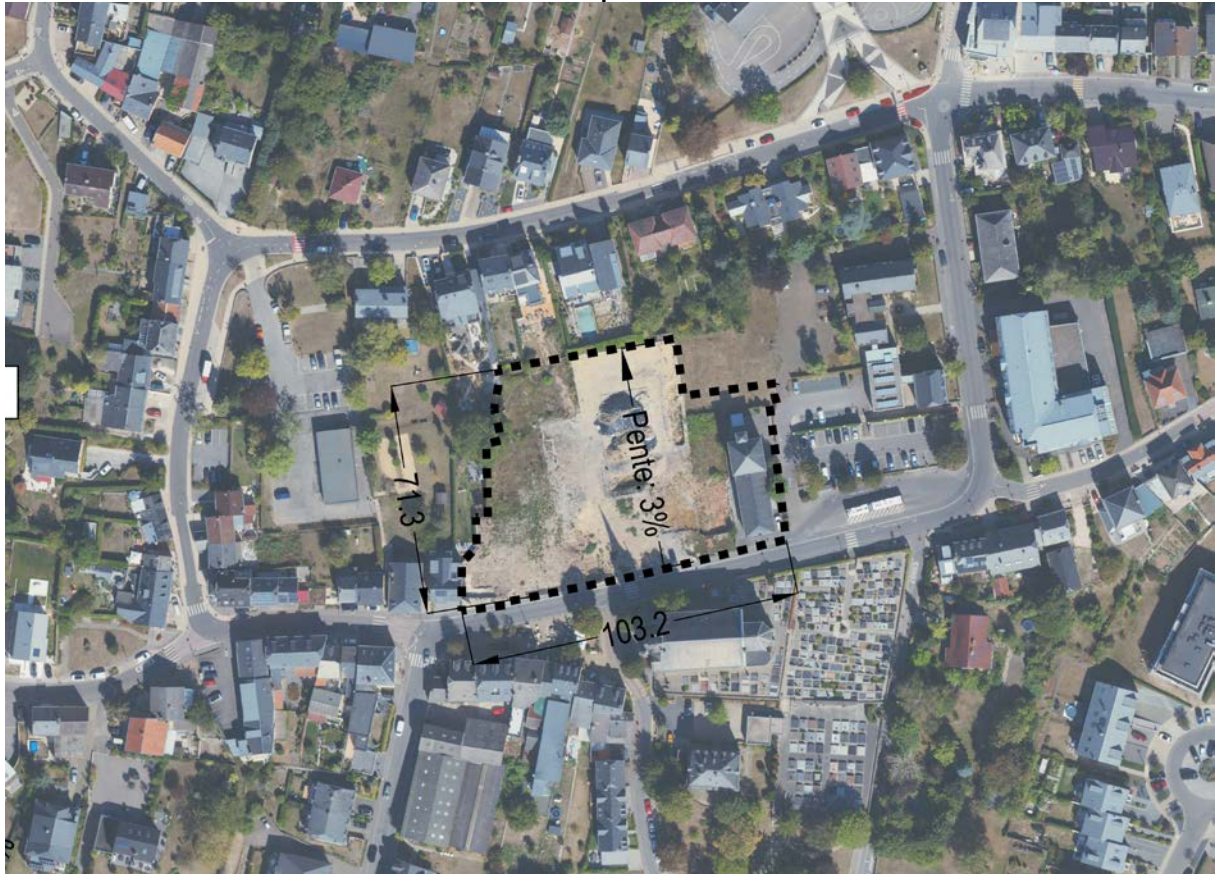
- » **Situation** : localité de Steinsel.
- » **Superficie du PAP NQ** : totale du PAP NQ = 59,17 ares, extension = 6,54 ares (*Administration du Cadastre et de la Topographie (ACT), PCN exercice 2018*)
- » **Topographie** : terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes** : site central entouré de maisons unifamiliales, logements collectifs, commerces et services et équipements collectifs.
- » **Accessibilité** : Place de l'Eglise / rue Paul Eyschen.
- » **Transports publics** : l'arrêt d'autobus le plus proche, « Steinsel Michel Rodange Plaz », est situé à 30 mètres.
- » **Végétation** : aucune.

Localisation du Schéma Directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2013

Localisation du Schéma Directeur sur Orthophoto

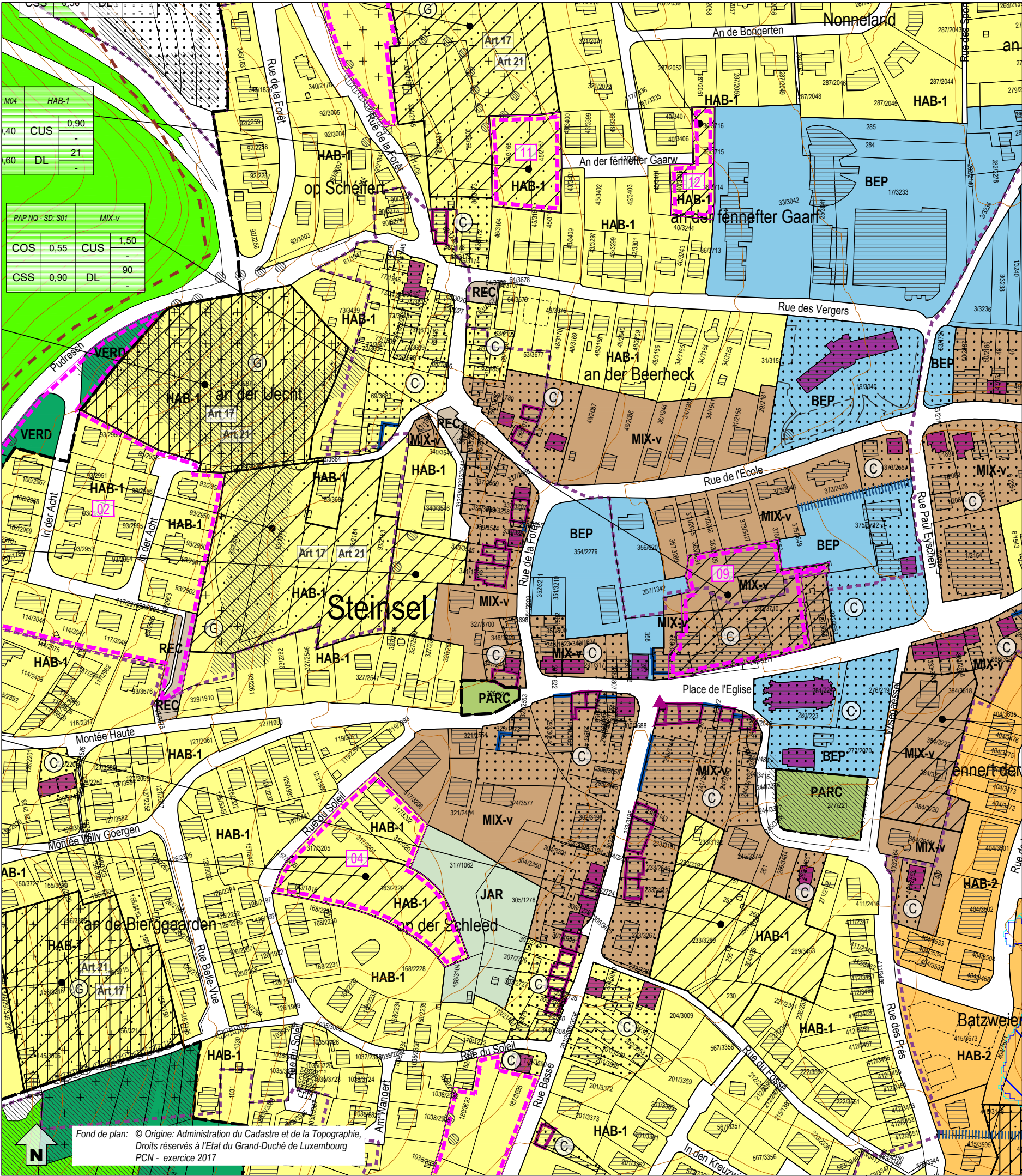


Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2020

Défis urbains – Objectifs visés

Urbanisme et mobilité

- » Cette extension du PAP NQ permettra de réaliser l'accès au stationnement en sous-sol directement depuis la rue Paul Eyschen.
- » La réalisation du projet communal, avec le parking public souterrain et la place publique dénommée « Gréng Long » en lieu et place du parking en surface actuel, favorisera la connexion inter-quartiers pour la mobilité active et améliorera la qualité de vie de tous les habitants de la commune. Un projet « Shared Space » pour l'espace rue au centre de Steinsel finalisera cet aménagement d'une très haute qualité de vie.
- » Cette partie du PAP NQ est destinée à la construction d'un bâtiment dédié au co-living, ou à un appart hôtel ou à un hôtel.



Parcelle cadastrale / immeuble (1)

Parcelle / immeuble en réalisation (2)

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

- HAB-1** Zone d'habitation 1
- HAB-2** Zone d'habitation 2
- MIX-v** Zone mixte villageoise
- MIX-r** Zone mixte rurale
- BEP** Zone de bâtiments et équipements publics
- ECO-c1** Zone d'activités économiques communale type 1

Zone verte

- AGR** Zone agricole
- FOR** Zone forestière (3)

Zones superposées

- Plan d'aménagement particulier approuvé
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
- Zone d'aménagement différé - PAP NQ
- Zone de servitude "urbanisation"
- IP** Servitude "urbanisation - intégration paysagère"
 - EN** Servitude "urbanisation - élément naturel"
 - CV** Servitude "urbanisation - coulée verte"
- CV-1** où il n'est pas possible d'aménager de voie d'accès carrossable
- CV-2** où il est possible d'aménager une voie d'accès carrossable de petite envergure, sous condition de s'intégrer dans le site et de favoriser des aménagements reprenant les principes d'un aménagement écologique
- Pé** Servitude "urbanisation - parking écologique"
- Zone de bruit >70dBA (5)

Delimitation du degré d'utilisation du sol

Delimitation de la zone verte

REC Zone de sport et de loisirs

JAR Zone de jardins familiaux

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Ref. SD	Dénomination du nouveau quartier
COS max.	CUS max. (min.)
CSS max.	DL max. (min.)

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

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type "environnement construit"

- Bâtiment protégé (4)
- Petit patrimoine protégé (4)
- Gabarit protégé (4)
- Alignement protégé (4)

Secteur et éléments protégés d'intérêt communal de type "environnement naturel et paysage"

- Couloir pour projets routiers
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
- Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement ou de glissement de terrain (13)
- Zone de risques naturels prévisibles d'éboulement miniers

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions spécifiques relatives:

- à l'aménagement du territoire

 - Plans directeurs sectoriels - PDS (14)**
 - PDS Paysages (PSP): Zone de préservation des grands ensembles paysagers (GEP) - Coupure verte (CV)
 - à la protection de la nature et des ressources naturelles

 - Zone protégée - non réglementé (6)
 - Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 (7)
- à la gestion de l'eau

 - Zone inondable - HQ10 (8)
 - Zone inondable - HQ100 (8)
 - Zone inondable - HQ extrême (8)
 - Zones de protection d'eau potable (procédure publique en cours) (9)

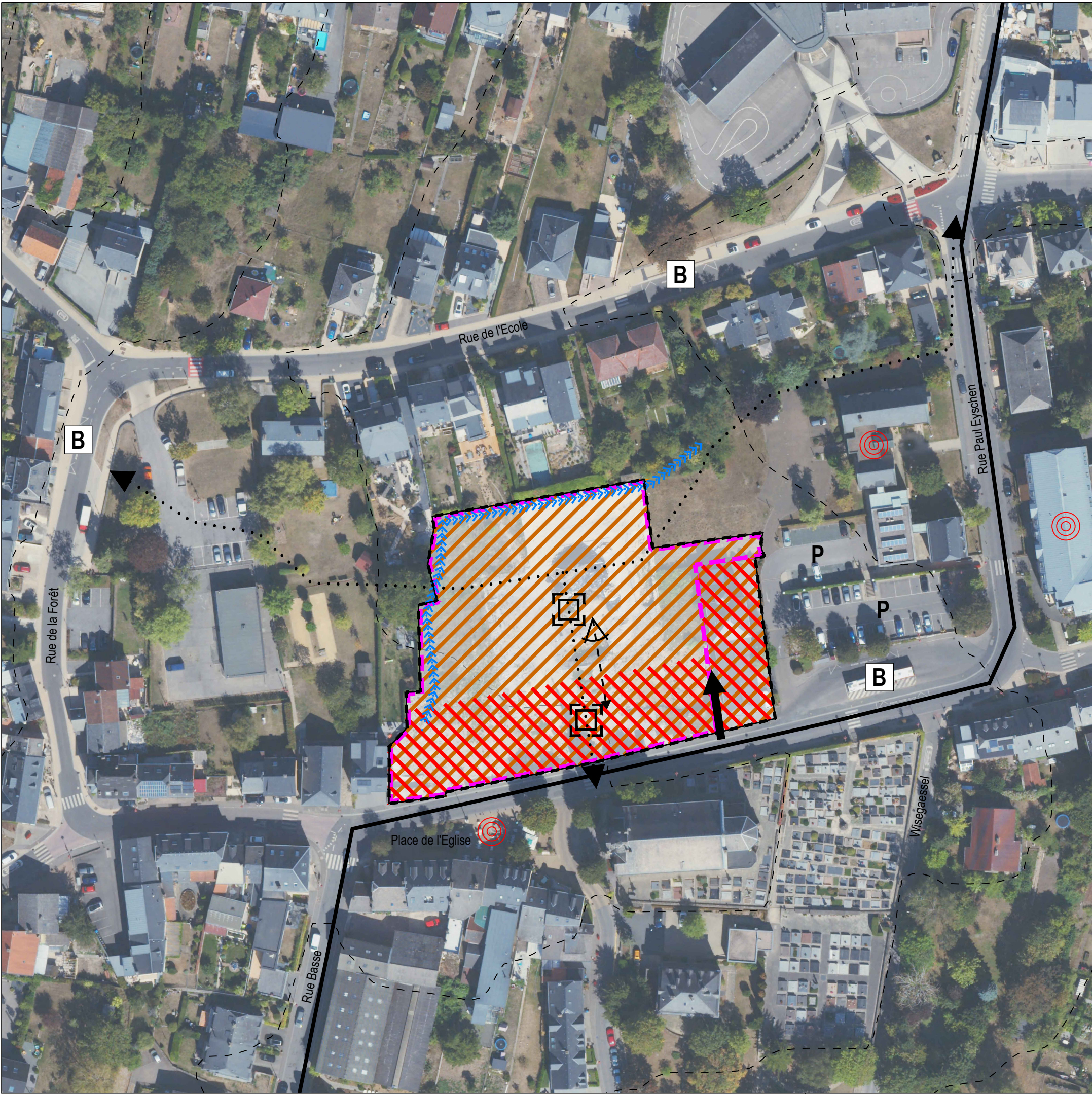
Indications complémentaires (à titre indicatif)

- Biotopie protégé (relevé non exhaustif) (10)
- Habitats d'espèces protégées Art. 17 et Art. 21 (relevé non exhaustif) (11)
- Terrain avec des sites archéologiques majeurs, classé monument national, inscrit à l'inventaire supplémentaire, ou en cours de classement (12)
- Terrain avec des vestiges archéologiques connus (12)

- Ligne ferroviaire (3)
- Circulation et stationnement
- Piste cyclable nationale
- Conduite électrique aérienne (3)
- Cours d'eau / Eau stagnante (3)
- Courbes de niveau, équidistance 5 m (3)

Limite de la commune

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg PCN - exercice 2017



- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
- commerce / services
- artisanat / industrie
- équipements publics / loisir / sport
- faible moyenne forte densité

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément 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

- coulée verte
- biotopes à préserver

Indications supplémentaires

- PAP approuvé - référence: 18298/20C par le Ministère de l'Intérieur le 22.11.2018

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto 2020

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

L'ajout de ce terrain au PAP NQ doit permettre de réaliser l'accès aux stationnements en sous-sol directement depuis la rue Paul Eyschen. Cette partie du PAP NQ sera dédiée à une construction destinée au co-living ou à un appart hôtel.

b – Ordre de grandeur des surfaces à céder au domaine public

- » Sans objet, ceci a été réglé dans le PAP approuvé « Centre de Steinsel ».

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- » Sans objet.

d – Interfaces entre îlots et quartiers, notamment l'intégration, les gabarits, l'agencement des volumes

- » Le concept urbanistique doit proposer une construction en adéquation avec la fonction de la nouvelle construction et s'intégrer harmonieusement dans l'environnement bâti.

e – Centralités, notamment les fonctions, les densités, les espaces publics

- » Le concept urbanistique doit proposer une construction en adéquation avec le caractère central de ce terrain.

f – Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

MIX-v					
COS	max.	0,55	CUS	max.	1,50
				min.	-
CSS	max.	0,90	DL	max.	90
				min.	-

COS: Coefficient d'occupation du sol – le rapport entre la surface d'emprise au sol des constructions et la surface du terrain à bâtir net

CUS: 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

CSS: Coefficient de scellement du sol – le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net

DL: Densité de logement – le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini précisément.

g – Typologie et mixité des constructions

- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Prévoir des constructions de 3 niveaux au maximum.
- » Maintenir la cohérence avec les constructions avoisinantes.

h – Mesures destinées à réduire l'impact négatif des contraintes existantes et générées

- » Sans objet.

i – Axes visuels à conserver, séquences visuelles et seuils d'entrée

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

j – Eléments identitaires bâtis à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- » Le site du PAP NQ est couvert d'un secteur protégé d'intérêt communal de type « environnement construit ».

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Accessibilité et réseau de voiries

- » Il s'agit d'un quartier sans voiture en surface mais le stationnement en sous-sol sera directement desservi depuis la rue Paul Eyschen.

b – Concept de stationnement

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.

c – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, « Steinsel, Michel Rodange Plaz », sur la rue de Paul Eyschen est situé à 30 mètres du site.

d – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales

- » La gestion des eaux a été planifiée en concertation avec les services communaux concernés et avec l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE) dans le cadre du PAP « Centre de Steinsel », qui a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 22.11.2018, référence 18298/20C. Le nouveau concept a également été discuté et validé par l'AGE.

4. Concept paysager et écologique

a – Intégration au paysage

- » Sans objet.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Sans objet.

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Sans objet.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

Le PAP NQ doit le cas échéant être réalisé en concertation avec les différents services et administrations concernés :

- » les services de la Commune de Steinsel,
- » l'Administration de la Gestion de l'Eau (AGE),
- » l'Administration des Ponts et Chaussées,
- » le Ministère de l'Environnement,
- » les fournisseurs de réseaux,
- » la Cellule d'évaluation de la commission d'aménagement.

Les autorisations nécessaires doivent être demandées auprès des administrations et services compétents.

D'autres administrations et services pourront être consultés en fonction du projet.

b – Faisabilité

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur et le PAP « Steinsel Centre », qui a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 22.11.2018, référence 18298/20C.
- » Comme le taux de cession sera inférieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

c – Phasage de développement et délimitation des plans d'aménagement particulier

- » Le site concerné par le présent schéma directeur fera partie d'une modification du PAP « Steinsel Centre », qui a été approuvé par le Ministère de l'Intérieur le 22.11.2018, référence 18298/20C.
- » Ce projet devra être réalisé en une phase.

6. Bibliographie

Avant-projet de plan directeur sectoriel Logement, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire _ DATer / Ministère des Classes moyennes, du Tourisme et du Logement, 2009

http://www.dat.public.lu/publications/documents/avant_projet_plan_sectoriel_logement/av_proj_ps_logement.pdf

Landschaftsgerechte und ökologische Wohnbaugebiete, Ministère de l'Environnement, Administration des Eaux et Forêts, Arrondissement Sud de la Conservation de la Nature, mars 2007

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/Landschaftsgerechte_und_Oekologische_Wohnbaugebiete/landschaftsgerechte_und_oekologische_Wohngebiete.pdf

Les espaces publics et collectifs, Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, 2005

http://www.miat.public.lu/publications/amenagement_communal/espaces_publics_collectifs/espaces_publics.pdf

Nature et construction, Recommandations pour l'aménagement écologique et l'entretien extensif le long des routes et en milieu urbain, Ministère du Développement Durable et des Infrastructures, juin 2013

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/nature_et_construction/PDF_nature_construction.pdf

Leitfaden : Naturnahe Anlage und Pflege von Parkplätzen, Administration des Eaux & Forêts, Service de la Conservation de la Nature, 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/naturnahe_anlage_parkplaetzen/Brochure_naturnahe_anlage_parkplaetzen.pdf

Leitfaden zum Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten Luxemburgs, Administration de la Gestion de l'Eau

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf

http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden_2013_pdf.pdf

Renaturation des cours d'eau – Restauration des habitats humides, Ministère de l'Environnement & Ministère de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire, avril 2008

http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf