Pétange
MOTIVATION COMMUNE

Projet de modification du plan d'aménagement particulier de la zone d'activités économiques à caractère régional « Grand-Bis » à Rodange

- **Rapport justificatif**
- **Projet d'Aménagement Particulier**

Modifié suivant l'avis de la Cellule d'évaluation du 8 juin 2015

Février 2015

ZEYEN BAUMANN
Bureau d'Etudes en Aménagement du Territoire et Urbanisme
CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils TUB
7-9, rue de Steinsel L-7254 Bereldange
Tel 33 02 04 Fax 33 28 86
E-mail: secretariat@zeyenbaumann.lu

Préambule

Le présent dossier concerne un projet de modification du plan d'aménagement particulier pour la zone d'activités économiques à caractère régional (ZAER) Grand-Bis, située dans la localité de Rodange, commune de Pétange. Le plan d'aménagement particulier en vigueur a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 13 juillet 2006, n° de référence 14017-17C.

Le plan d'aménagement particulier en vigueur n'a jamais été réalisé pour des raisons de contamination potentielle d'une partie du site. La zone d'activités économiques à caractère régional « Grand-Bis » sera gérée par le syndicat intercommunal SIKOR, qui regroupe les communes de Pétange, Differdange, Käerjeng et Sanem. Les terrains appartiennent au Ministère de l'Economie et du Commerce Extérieur et ils seront cédés sous forme d'un droit de superficie.

Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou une partie d'une zone.
- article 25 de la loi modifiée du 19 juillet 2004, mouture 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Ce projet de plan d'aménagement particulier est fait conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004, mouture 2011, concernant l'aménagement communal et le développement urbain et se base sur les règlements grand-ducaux du 28 juillet 2011 concernant :

- le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.
- le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le présent document est composé de deux parties :

1. le rapport justificatif
2. le projet de plan d'aménagement particulier - partie écrite et graphique

Sommaire

Préambule I

Sommaire II

Liste des plans et autres documents III

Rapport justificatif 1

Données de base 2

Descriptif du parti urbanistique 18

Situation juridique 18

Localisation et caractéristiques du site 19

Accessibilité 19

Milieu naturel, paysage et topographie 22

Zone potentiellement contaminée - remblai et déblai 31

Atouts et faiblesses du site 31

Etablissements admis 34

Flexibilité du parcellaire - lotissement d'un îlot 34

Aménagement du domaine public 34

Emplacements de stationnements privatifs 35

Aménagement des espaces libres privatifs 36

Réseaux techniques 37

Gestion de l'eau 37

Phase de réalisation 37

Bilan des surfaces 38

Fiche synthèse (RGD annexe 1) 40

Projet d'aménagement particulier 41

Partie écrite 42

Partie graphique 52

Annexes 56

Liste des plans et autres documents

Lettre du mandataire 2
Localisation du site 3
Photo aérienne 4
Extrait du plan topographique 5
Extrait du plan cadastral 6
Relevé parcellaire 7
Plan d'abornement 8
Levé topographique 9
Extrait du PAG en vigueur 10
Cartouche du PAG avec l'approbation ministérielle 11
Extrait de la partie graphique du PAG en procédure de modification ponctuelle Modifié
sur la base de l'avis rectificatif de la Commission d'Aménagement du 29.04.2015 12
Extrait de la partie écrite du PAG en procédure de modification ponctuelle 13
Montage photos 15
Mobilité - accessibilité 21
Plan analytique 33
Plan d'illustration 39
Plan des prescriptions 53
Plan des coupes 54
Plan de l'axonométrie 55
Plan du parcellaire réalisable 57
Accord de principe EAU/ACP/11/092 58
Entwässerungskonzep und Umleitung eines bestenhenden Wasserlaufs
zweks Verbesserung der Wasserqualität 59

Etudes complémentaires

- Zone d'activités Grand Bis à Rodange – concept de sécurisation/confinement du site par l'intermédiaire de l'aménagement particulier de la zone d'activités, 11 octobre 2011, SolEtude sàrl Etude et Expertises des sols.

- Inventaire des biotopes. Comparaison de la valeur du site sur base de l'inventaire de l'ensemble des biotopes vs. L'inventaire des biotopes protégés. – ProSolut S.A. Version 4, 23.01.2013

- Zone d'activités régionales Grand Bis, Pétange – Gutachterliche Stellungnahme zur Artengruppe Fledermäuse, August 2011, Gessner Landschaftsökologie.

- Zone d'activités Grand Bis, commune de Pétange – Artenschutzrechtlicher Beitrag unter Berücksichtigung von Art. 18 und 20 de la loi du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles, 21.05.2012, ÖSTLAP.

- Kompensationsstudie zur Ermittlung des Kompensationsbedarfes im Rahmen einer Oekopunkte-Bewertung. – Zeyen + Baumann, Oktober 2013

Rapport justificatif

Pétange
MOTIVATION COMMUNE

Zeyen & Baumann
7, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange

Référence: 2013.35955.SCYV.MINE

Pétange, le 16 mai 2013

Objet: Adaptation du plan d'aménagement particulier « Au Grand-Bis » à Rodange
(dossier traité par M. Yves Schiltz - tél. : 50 12 51 – 460)

Madame, Monsieur

Par la présente, l'administration communale de Pétange certifie que le bureau d'études Zeyen & Baumann de Bereldange a été chargé de l'adaptation du plan d'aménagement particulier « Au Grand-Bis » à Rodange.

Pour des renseignements supplémentaires, veuillez contacter M. Yves Schiltz, de notre service technique (tél. 501251-460).

Veuillez agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos meilleures salutations.

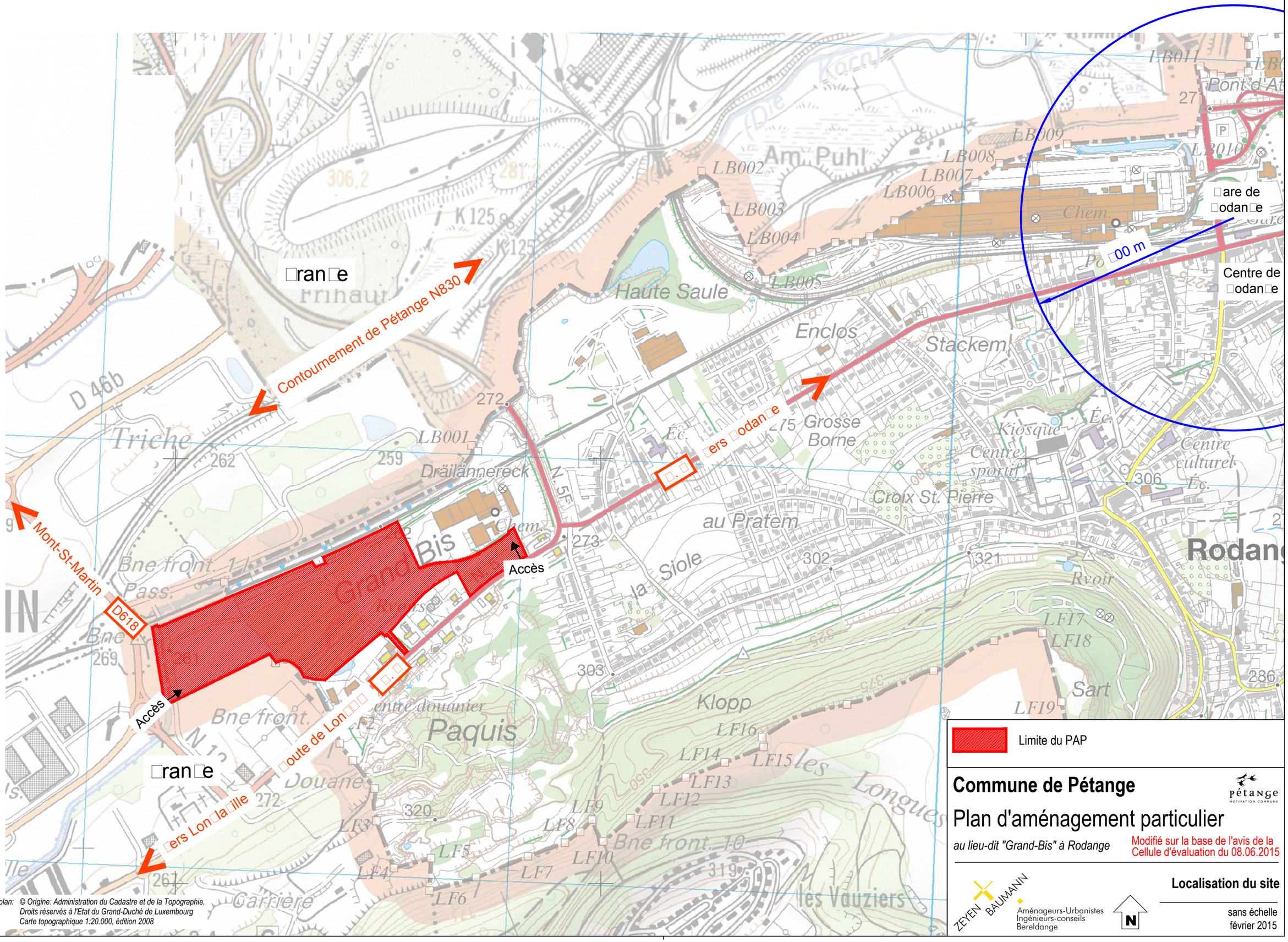
Le secrétaire,

Le bourgmestre,

Adresse postale: ADMINISTRATION COMMUNALE DE PÉTANGE
b.p. 23 · L-4701 Pétange
ouvert du lundi au vendredi de 8.30 à 11.30 et de 13.30 à 16.30 heures

Téléphone: 50 12 51-1
Adresse e-mail:
Site Internet:
N° TVA: LU 102 90 925

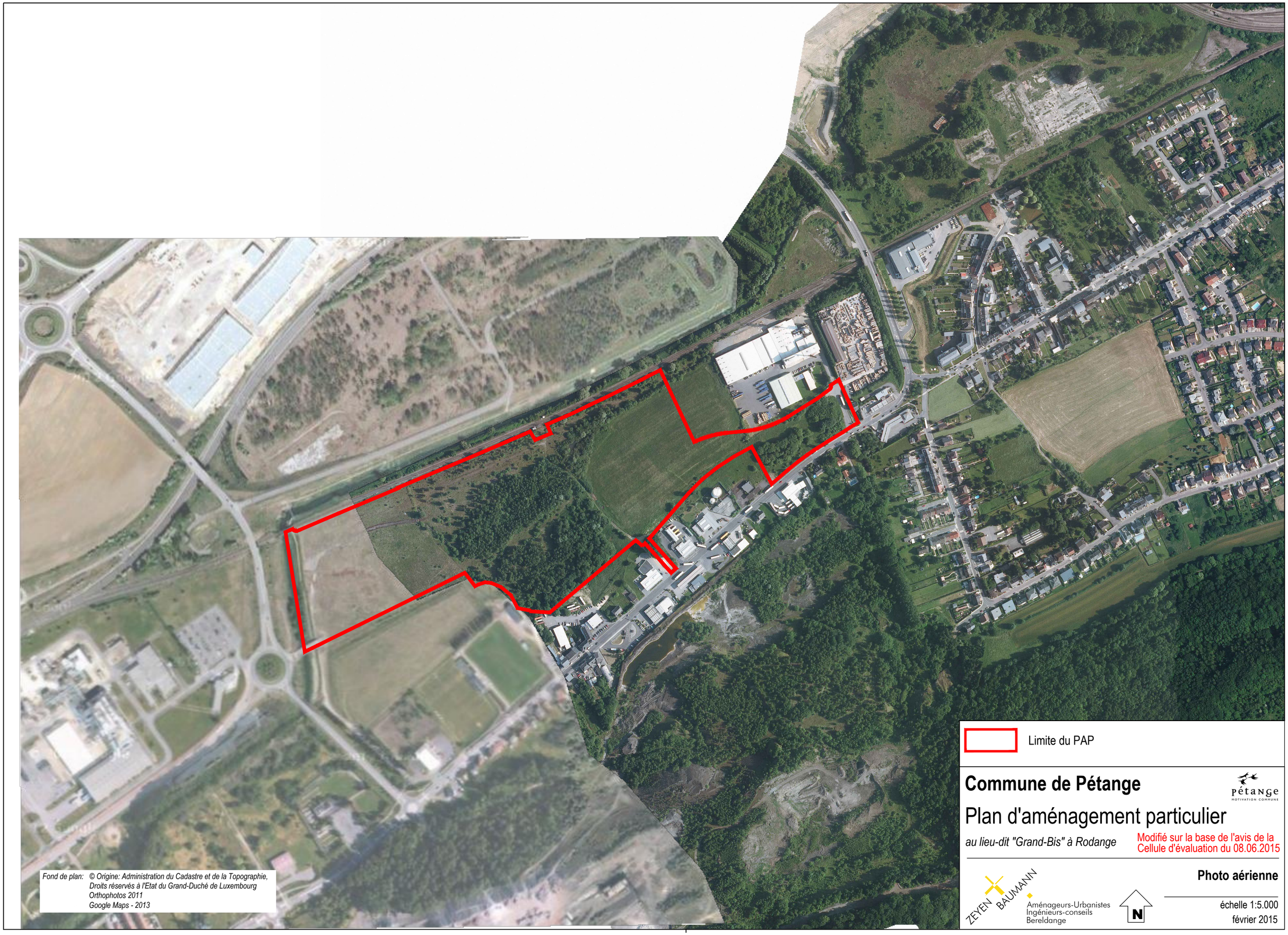
Fax: 50 43 96
commune@petange.lu
www.petange.lu
N° fiscal: 00005132118



Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

LOCALISATION DU SITE - JUIN 2015 - MODIF SUIVANT AVIS 8 JUIN 2015.DWG - 06.07.2015 - ISO expand A3 (420.00 x 297.00 mm) - sans échelle

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes



Limite du PAP

Fond de plan: *© Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg*
Orthophotos 2011
Google Maps - 2013

Commune de Pétange

pétange
MOTIVATION COMMUNE

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 08.06.2015

ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

N

Photo aérienne

échelle 1:5.000
février 2015

PHOTO AÉRIENNE - FEVRIER 2015.DWG - 06.07.2015 - ISO expand A3 (420.00 x 297.00 mm) - Echelle 1:5000

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT DU PLAN TOPOGRAPHIQUE

Émis par: Steve Pauly

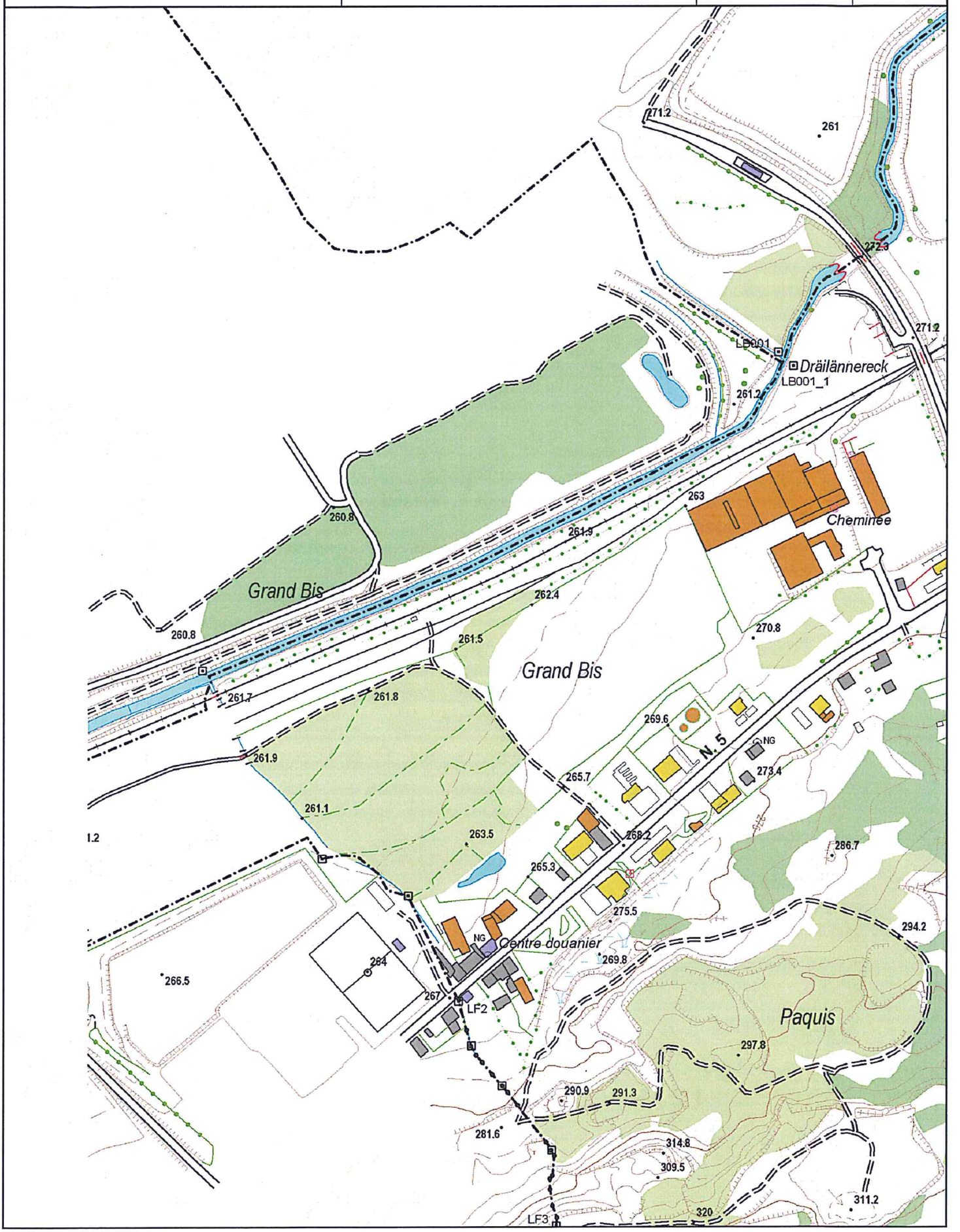
Date d'émission: 12.02.2015

Commune: Pétange

Section: C de Rodange

Échelle approximative: 1:5000

N



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg - 12.02.2015

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg

Homepage : www.cadastre.lu E-Mail : info@act.public.lu

Téléphone : 44.901-1 Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.

2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.

2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).

2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.

2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.

2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.

2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1er sous-sol, le niveau 82 correspond au 2e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc. : escalier* et *niv. : niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

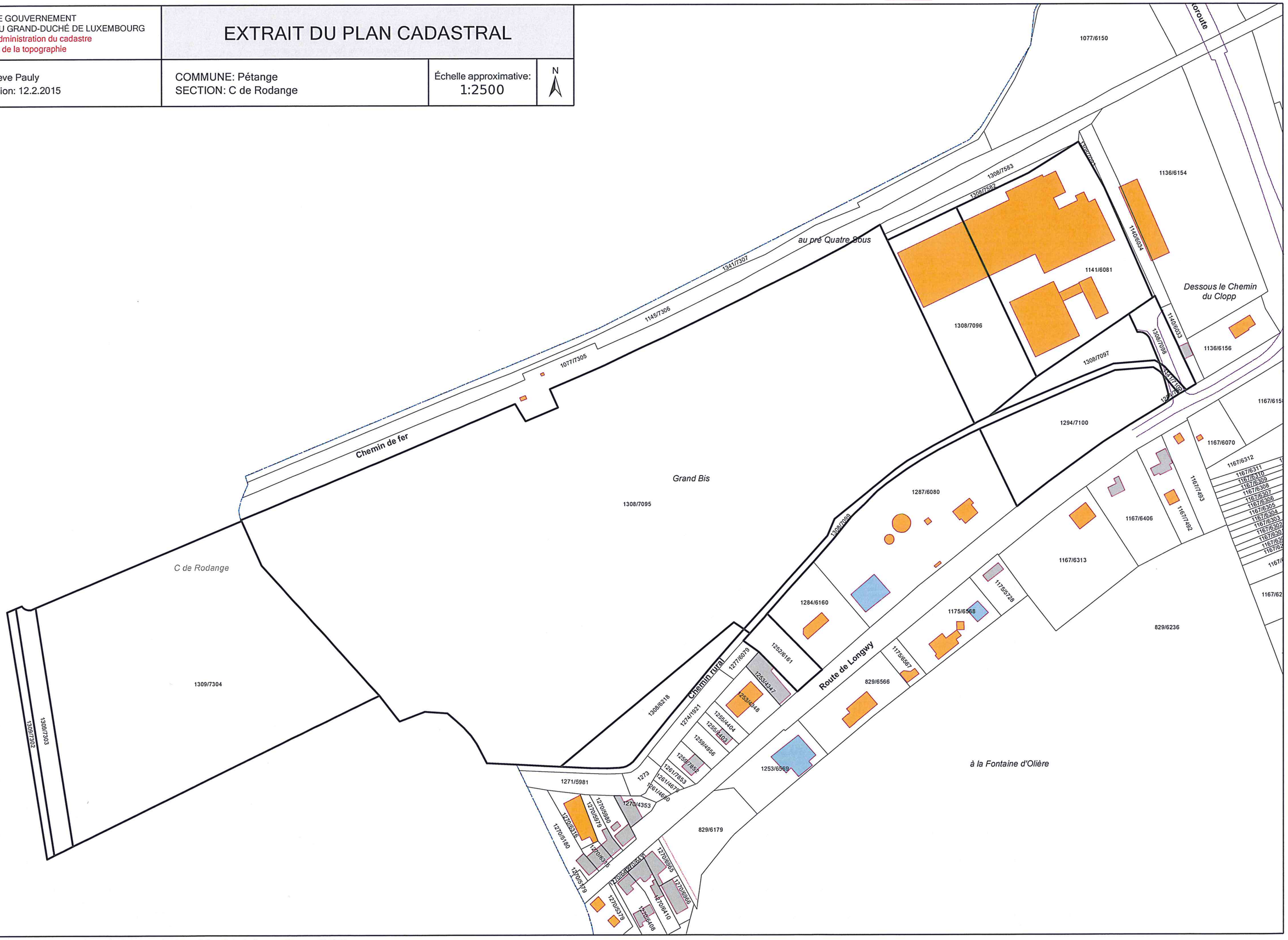
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Émis par: Steve Pauly
Date d'émission: 12.2.2015

COMMUNE: Pétange
SECTION: C de Rodange

Échelle approximative:
1:2500

N



© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2015)

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 44.901-1 Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.

2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.

2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).

2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.

2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.

2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.

2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1er sous-sol, le niveau 82 correspond au 2e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc. : escalier* et *niv. : niveau*.
Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE
Pour extrait conforme
Luxembourg
le: 12 FEV. 2013
N°
PRIX 3,00 €

003-0000065-20040525-FR

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVE PARCELLAIRE

par commune et section cadastrale

Commune : PETANGE
Section : C de RODANGE

Date d'émission : 12 février 2015

Responsable : Steve PAULY

No parcelle	Propriétaire / Emphytéote - Superficiaire - Autre	QP / QP	U	A	CC	Numéro(s) Mesurage(s)	Lieudit / Nature(s)	Occupation(s)	RNBT / RNBP	RBT / RBP	CT / CP
1141 6081	Domaine de l'Etat, S : Catalyst Recovery Europe Sa,			0	1991-8	2565 2781 3017	DESSOUS LE CHEMIN DU CLOPP place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	124.66	14300	1ha38a52ca
1141 7102	PETANGE, LA COMMUNE,			0	1999-4	2386 2781	AU GRAND BIS chemin d'exploitation	-	1.13	0	1a26ca
1252 6161	Domaine de l'Etat,			0	1981-0	1455	Route de Longwy terre labourable	-	10.58	0	15a12ca
1294 7100	Domaine de l'Etat,			0	1999-4	2386 2565 2781	AU GRAND BIS place	-	61.66	0	68a52ca
1294 7101	Domaine de l'Etat,			0	1999-4	2386 2565 2781	AU GRAND BIS chemin d'exploitation	-	0.69	0	77ca
1308 6218	SOC.CIV.IMMO. LA FRONTIERE (Rodange),			0	1983-5	1561	AU GRAND BIS pré	-	31.50	0	35a00ca
1308 7095	Domaine de l'Etat,			0	1999-4	2565 2781 2782	AU GRAND BIS place	-	954.77	0	10ha60a86ca
1308 7096	Domaine de l'Etat, S : Catalyst Recovery Europe Sa,			0	1999-4	2565 2781 2782	AU GRAND BIS place (occupée)	bâtiment industriel ou artisanal	75.14	5000	83a49ca
1308 7097	Domaine de l'Etat,			0	1999-4	2386 2565 2781	AU GRAND BIS place	-	20.43	0	22a70ca
1308 7098	Domaine de l'Etat,			0	1999-4	2386 2565 2781	AU GRAND BIS chemin d'exploitation	-	10.94	0	12a16ca
1308 7099	PETANGE, LA COMMUNE,			0	1999-4	2386 2781	AU GRAND BIS chemin d'exploitation	-	17.26	0	19a18ca
1309 7302	Domaine de l'Etat,			0	-	2782	AU GRAND BIS rivière	-	10.53	0	11a71ca
1309 7303	Domaine de l'Etat,			0	-	2782	AU GRAND BIS place	-	24.02	0	26a69ca
1309 7304	Domaine de l'Etat,			0	-	2782	AU GRAND BIS place	-	307.59	0	3ha41a77ca

QP : quote-part - R(N)BT / P : revenu (non-)bâti total / partiel - CT / P : contenance totale / partielle - E : emphytéote - S : superficiaire - T : tréfoncier - U : usufruitier - X : autre

© Origine Cadastre: Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (2015)

PF006

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 44.901-1 Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.

2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.

2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).

2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.

2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.

2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.

2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
- Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
- Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.

3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.

3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.

3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
- la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
- le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
- l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
- le niveau 81 correspond au 1er sous-sol, le niveau 82 correspond au 2e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc. : escalier* et *niv. : niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE LUXEMBOURG			no mes. 02782
Commune de : PETANGE	Section -C- de Rodange		
Affaire No 92/145018		levé par : --	dessiné par : C.I.S.
Echelles : 1 : 1000 et 1 : 2500	Lieu et Date : Luxembourg, le 18 janvier 2006		
L'ingénieur géomètre officiel : Claude SCHREINER	Signature :		

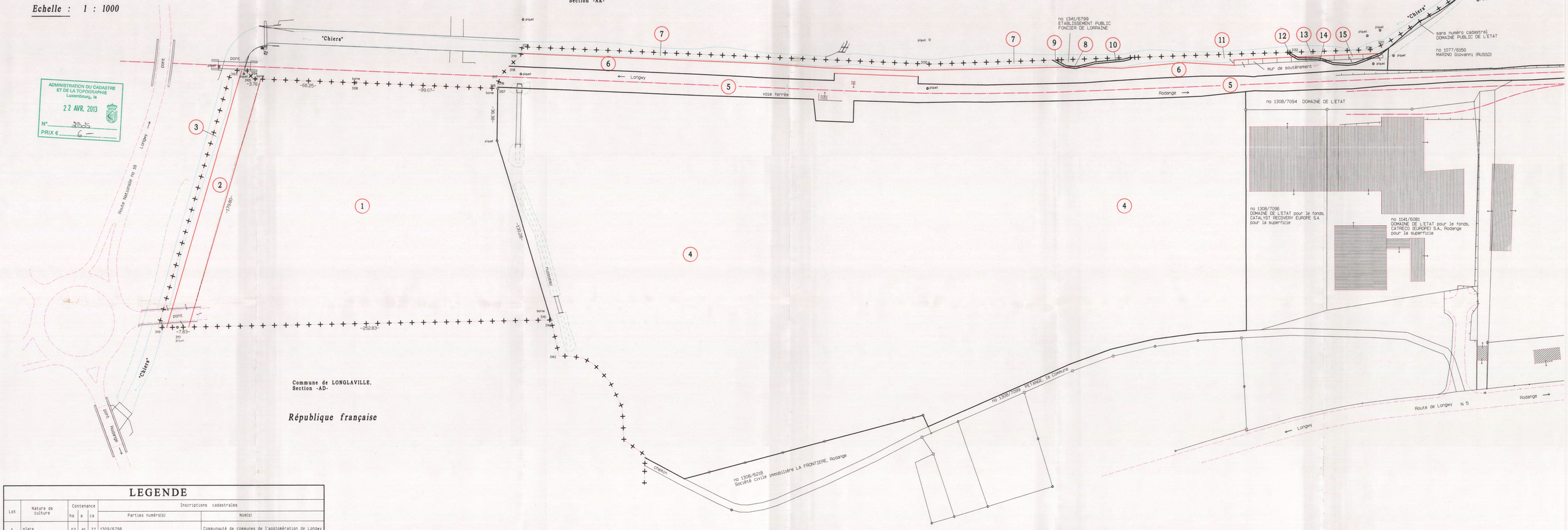
Lieuxdits : "Dessous le Chemin du Clopp",
"Au Grand Bis" et
"Au Pré Quatre Sous"

Echelle : 1 : 1000

République française

Commune de MONT SAINT MARTIN,
Section -AK-

République française



Commune de LONGLAVILLE,
Section -AD-

République française

ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE
Luxembourg, le
22 AVR. 2013
N° 2855
PRIX € 6,—

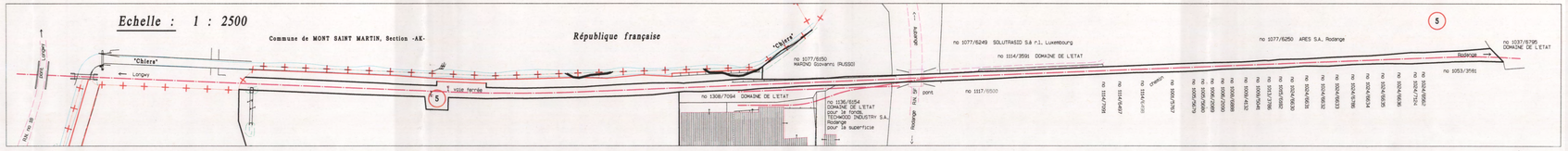
LEGENDE

Lot	Nature de culture	Contenance ha	a	ca	Inscriptions cadastrales : Parties numéro(s)	Nom(s)
1	place	03	41	77	1309/6798	Communauté de communes de l'agglomération de Longwy
2	place, talus		26	69	1309/6798	Communauté de communes de l'agglomération de Longwy
3	ruisseau		11	71	1309/6798	Communauté de communes de l'agglomération de Longwy
4	place	10	60	86	1308/7095 en entier	DOMAINE DE L'ETAT
5	voie ferrée	01	72	06	1077/6796 et 1340/2162	DOMAINE DE L'ETAT
6	place, talus		54	68	1077/6796, 1145/2148, 1323/2151, 1326/5618, 1340/2161, 1340/2162 et 1341/5619	DOMAINE DE L'ETAT
7	ruisseau		18	03	1077/6796, 1323/2151, 1326/5618, 1340/2161, 1340/2162 et 1341/5619	DOMAINE DE L'ETAT
8	place, talus		00	08	sans numéro cadastral	DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
9	ruisseau		00	15	sans numéro cadastral	DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
10	ruisseau		00	46	sans numéro cadastral	DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
11	ruisseau		06	89	1145/2148 et 1341/5619	DOMAINE DE L'ETAT
12	ruisseau		00	07	sans numéro cadastral	DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
13	ruisseau		03	21	1145/6797	Communauté de communes de l'agglomération de Longwy
14	place, talus		00	81	sans numéro cadastral	DOMAINE PUBLIC DE L'ETAT
15	place, talus		01	79	1145/6797	Communauté de communes de l'agglomération de Longwy

Remarque :

- Les lots figurant comme "place" sur ce plan ne peuvent être considérés comme "place à bâtir" qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par la loi.
- Les parcelles 1309/6798, 1341/6799 et 1145/6797 ont été incorporées dans le territoire luxembourgeois suivant accord du 15 mars 2000 approuvé par la loi du 18 avril 2001.

Echelle : 1 : 2500



LEGENDE

- point de niveau
- chambre de visite
- bouche d'incendie
- piquet
- borne
- poteau
- grille
- lampadaire
- armoire électrique
- arbre feuillu
- arbre résineux
- bâtiment
- mur
- zone boisée
- zone de plantation
- haie

REMARQUES

Les limites figurant sur ce plan ne représentent que la situation existante. Seuls l'Administration du Cadastre et les Géomètres officiels sont habilités à déterminer les limites réelles.

Système de coordonnées national (LUREF)
Nivellement Général (NG 95)

INDICE	DESSINE	DATE	CONTROLE	MODIFICATION	No CAD : 06070-10-03.prj

M. OUVRAGE : A.C. DE PETANGE	Leve par : HEA Date : 04.01.13	Signature
PROJET : ZONE INDUSTRIELLE GRAND-BIS A RODANGE	Dessine par : HEA Date : 16.01.13	Signature
OBJET : LEVE TOPOGRAPHIQUE	Contrôle par : MPI Date : 16.01.13	Signature
	Responsable : MPI Date : 04.01.13	Signature
	Echelle : 1/1000	
	No DU PLAN : 06070-10/03	

best-topo
BUREAU DE GEOMETRES
2, rue des Sapins L-7313 Steinsel
Tel. : 3149090 Fax : 3149433
E-mail : topo@best.lu

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

Secteur sauvegardé

ZONES D'HABITATIONS

Secteur à moyenne densité (3 niv. max)

Secteur à faible densité (2 niv. max)

ZONES D'ACTIVITES

Zone industrielle

Zone d'activité économique communale "au Grand-Bis"

Zone artisanale & commercial

Zone à restructurer

Terrain réservé

PAP approuvé / PAP approuvé avec une partie écrite

Zone soumise à un PAP / Nouveaux quartiers

Zone verte de protection

Zone rurale

Zone forestière

Bâtiments publics

Fonds: Chemin de fer / Train 1900

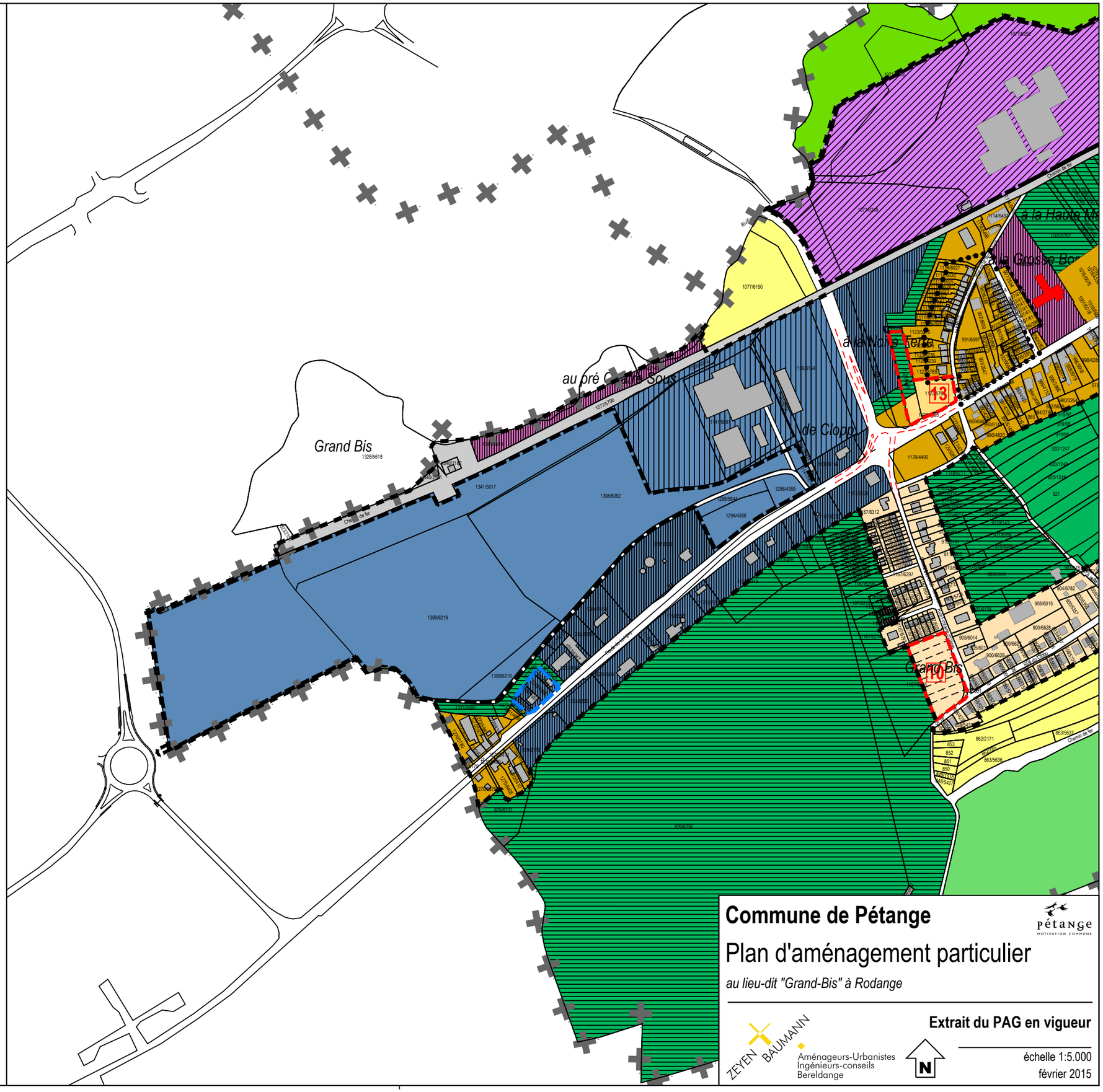
Réserve naturelle

Périmètre d'agglomération

Limite de la commune

Limite de l'Etat

Modification approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur



Commune de Pétange

pétange
MOTIVATION COMMUNE

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

Extrait du PAG en vigueur

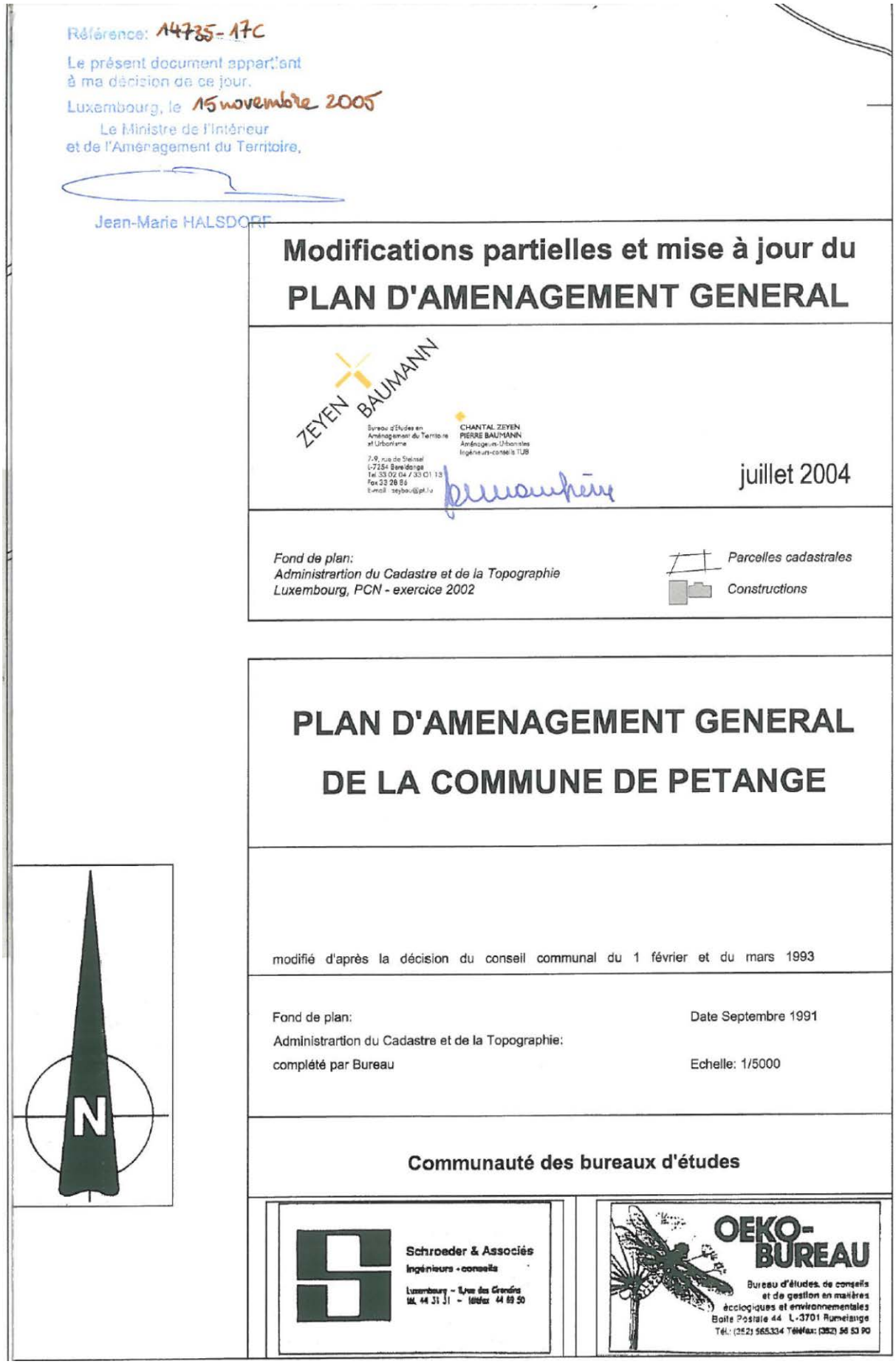
ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

N

échelle 1:5.000
février 2015

EXTRAIT PAG EN VIGUEUR - 09072014.DWG - 13.02.2015 - ISO expand A3 (420.00 x 297.00 mm) - Echelle 1:5.000

Cartouche du PAG avec l'approbation ministérielle



Référence: 14735-17C

Le présent document appartient
à ma décision de ce jour.
Luxembourg, le 15 novembre 2005
Le Ministre de l'Intérieur
et de l'Aménagement du Territoire,

Jean-Marie HALSDORF

Modifications partielles et mise à jour du
PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL

ZEYEN BAUMANN
Bureau d'Etudes en Aménagement du Territoire et Urbanisme
7-9, rue de Steinsel
L-7254 Bereldange
Tel. 33 02 04 / 33 01 13
Fax 33 28 86
E-mail: zeybau@pt.lu
CHANTAL ZEYEN
PIERRE BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils ITUB

juillet 2004

Fond de plan:
Administrartion du Cadastre et de la Topographie
Luxembourg, PCN - exercice 2002

Parcelles cadastrales
Constructions

PLAN D'AMENAGEMENT GENERAL
DE LA COMMUNE DE PETANGE

N

modifié d'après la décision du conseil communal du 1 février et du mars 1993

Fond de plan: Date Septembre 1991
Administrartion du Cadastre et de la Topographie:
complété par Bureau Echelle: 1/5000

Communauté des bureaux d'études

Schroeder & Associés
Ingénieurs - conseils
Luxembourg - Rue des Grandes
Tél. 44 31 31 - Télefax 44 69 50

OEKO-BUREAU
Bureau d'études, de conseils et de gestion en matières écologiques et environnementales
Boîte Postale 44 L-3701 Rumelange
Tél.: (352) 565334 Téléfax: (352) 56 53 90

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

ZONES D'HABITATIONS

Secteur à moyenne densité (3 niv. max)

ZONES D'ACTIVITES

Zone industrielle

Zone artisanale & commerciale

Limite de l'Etat

Terrain réservé

Zone verte de protection

Fonds: Chemin de fer

Périmètre d'agglomération

Modification approuvée définitivement par le Ministre de l'Intérieur

Dénomination de la ou des zones			
COS	max. / min.	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"

CUS: coefficient d'utilisation du sol (SCB totale / terrain brut)

COS: coefficient d'occupation du sol (surface d'emprise au sol / terrain net)

DL: densité de logement (nombre logements / terrain brut)

CSS: coefficient de scellement (Surface de sol scellée / terrain net)

Modification conformément au PAG en vigueur:

Zone artisanale & commerciale

Zone industrielle

Modification conformément à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain:

ECO-r1 — Zone d'activités économiques régionale type 1

Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

CH — Zone de servitude "urbanisation - chiroptères"

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg PCN, exercice 2002

au pré Quatre Sous

Grand Bis

1326/5618

Grand Bis

ECO-r1

PS ZAE

CH

ECO-r1			
COS	0,80 min.	CUS	1.72 min.
CSS	0,96	DL	- -

Chemin de fer

Route de Longwy

de Clopp

à la

Modifié sur base de l'avis rectificatif de la Commission d'Aménagement du 29 avril 2015

Modification ponctuelle du PAG

Pétange MOTIVATION COMMUNE

concernant le reclassement de la

Zone d'activité économique communal « au Grand-Bis » en zone d'activités économiques régionale type 1 soumise à un PAP à Rodange

Extrait du PAG modifié

ZEYEN BAUMANN Aménageurs-Urbanistes Ingénieurs-conseils Bereldange

N

échelle 1:2.500

18 septembre 2014

L:\GEOMAP\PETANGE\BDGRAPH\PAG\MODIFICATIONS\RODANGE GRAND-BIS\EXTRAIT PAG MODIFIE SUIV AVIS CA 29-05-2015_06 07 2015.DWG - 06.07.2015 - ISO expand A3 (297.00 x 420.00 mm) - Echelle 1:2.500

Extrait de la partie écrite du PAG en procédure de modification ponctuelle

Nouveaux articles

Art. 1. - Champ d'application

La présente partie écrite s'applique aux terrains au lieu-dit « Grand-Bis » à Rodange, tels que délimités sur l'extrait cadastral avec indication de la modification à la page 18 du présent dossier (voir dossier de la modification ponctuelle du 18 septembre 2014).

Les articles du TITRE III : REGLES GENERALES D'URBANISME ainsi que l'article 4.11 « Remblais des terrains à bâtir » de la partie écrite du Plan d'Aménagement Général de la commune de Pétange, ne s'appliquent pas aux terrains spécifiés à l'alinéa précédent.

Art. 2. - Indications complémentaires

La zone d'activités économiques régionale – type 1 est complétée par l'indication d'un plan d'aménagement particulier nouveau quartier <PAP NQ>. Le PAP précisera les dispositions du plan d'aménagement général et comprendra une partie graphique et une partie écrite conformément au règlement grand-ducal concernant le contenu du plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

En cas de contradiction entre les dispositions de la présente partie écrite et celle du plan d'aménagement général de la commune de Pétange en vigueur, les dispositions de la présente partie écrite priment.

Art. 3. - Zone d'activités économiques régionale – type 1 (Eco-r1)

La zone d'activités économiques régionale type 1 est gérée, au nom des communes concernées, par un syndicat intercommunal.

La zone d'activités économiques régionale type 1 est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes. Le commerce de détail, limité à 2.000 m^2 de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place.

Y peuvent exceptionnellement être admis des établissements de restauration et des prestations de services 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 et ils auront une superficie de 45,0 m^2 habitable au minimum.

Art. 4.- Degré d'utilisation du sol

Les valeurs minima et maxima suivantes sont à respecter pour cette zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

COS = 0,80 maximum

CUS = 1,72 maximum

CSS = 0,96 maximum

Modifié sur la base de l'avis rectificatif de la Commission d'Aménagement du 29 avril 2015

Zones de servitude « urbanisation – chiroptères (CH) **»**

Les zones de servitude «urbanisation - chiroptères» comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, dans les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Ces zones sont définies dans le plan d'aménagement général 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.

La servitude « urbanisation – chiroptères » prévoit des couloirs pour garantir la connectivité pour chauves-souris.

Montage photos

Vue du site – secteur Est

Vue du site – secteur Est

Vue du site – secteur Est

Vue du site – réserve pour Catalyst Recovery

Entreprise Catalyst Recovery

Accès au site à partir de la route de Longwy (N5)

Vue du site aux abords de la route de Longwy (N5)

Station de pompage en réalisation dans le PAP

Route de Longwy (N5) – vue vers Rodange

Route de Longwy (N5) – vue vers la France

Futur accès piéton/cyclable à partir de la rte de Longwy

Arrêt d'autobus aux abords de la rte de Longwy

Accès existant à partir de la France

Vue du site – secteur Ouest aux abords des rails

Vue du site – secteur Ouest

Vue du site – secteur Ouest

La Chiers à la limite Ouest du site, à intégrer dans un parc

Biotopes à maintenir le long de la Chiers

Descriptif du parti urbanistique

Le plan d'aménagement particulier « Grand-Bis » à Rodange vise la création d'une zone d'activités économiques à caractère régional. Cette nouvelle zone d'activités permettra aussi de réhabiliter un ancien site industriel à l'abandon depuis plusieurs années et de répondre à une partie de la demande très importante de terrains, pour l'implantation de nouvelles entreprises ou pour des entreprises existantes qui souhaiteraient un nouveau site.

Ces fonds ont été acquis par le Ministère de l'Economie, en respect de la loi cadre sur le développement et la diversification économique au Sud du pays en date du 27 juillet 1993, notamment l'article 13 stipulant que les terrains seront destinés « à des entreprises dont les projets d'activités industrielles ou de prestations de services sont reconnus comme étant particulièrement aptes à contribuer au développement et à l'amélioration structurelle de l'économie ou à une meilleure répartition géographique des activités économiques et qui prendront à l'égard de l'Etat et des communes intéressées des obligations résultant desdits terrains ».

La zone d'activités économiques à caractère régional « Grand-Bis » sera gérée par le syndicat intercommunal SIKOR, qui regroupe les communes de Pétange, Differdange, Käerjeng et Sanem. Les différentes parcelles seront mises à la disposition des entreprises sous forme d'un droit de superficie. Les modalités d'exploitation seront définies dans le cadre des conventions à établir.

Situation juridique

Dans le PAG en vigueur, ces terrains sont classés en « zone d'activité économique communale au Grand-Bis ». Le PAG de la commune de Pétange date de 1994. Une mesure d'urgence a été approuvée par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 15 novembre 2005, voir l'extrait du PAG en vigueur à la page 10.

Ces terrains font l'objet d'une modification ponctuelle du PAG pour être reclassés en zone d'activités économiques régionale type 1 (ECO-r1), soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier.

Ces terrains sont couverts par un plan d'aménagement particulier en vigueur, qui a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur et de l'Aménagement du Territoire le 13 juillet 2006, numéro de référence 14017-17C. Le présent projet vise à modifier le PAP en vigueur.

La parcelle n° 1308/6218, initialement dans le PAP approuvé, ne sera pas incluse dans le projet de modification du PAP, puisque le propriétaire ne souhaite pas participer au projet de PAP, ni à la zone d'activités économiques à caractère régionale. Comme il s'agit d'une zone d'activités économiques régionale, qui sera gérée dans son ensemble par le syndicat intercommunal SIKOR, il a été retenu de ne pas reprendre ce terrain dans les limites du PAP. Une servitude de passage sera accordée pour cette parcelle à partir de la nouvelle rue de desserte dans la zone d'activités.

La partie Est du PAP approuvé le 13 juillet 2006 (partie de la parcelle n° 1308/7095) a été retirée des limites du présent PAP NQ, puisque ces terrains ont fait l'objet d'une demande auprès du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur en septembre 2005 pour l'extension de l'entreprise Catalyst Recovery.

Ce projet est situé en partie le long des voies ferrées CFL, ligne Longwy – Luxembourg, et en partie le long de la route de Longwy (N5), ce qui implique une permission de voirie. Une partie du site est aussi située aux abords du cours d'eau, la Chiers, ce qui implique une permission de cours d'eau.

Localisation et caractéristiques du site

Le site en question est localisé dans la partie ouest de la localité de Rodange, à la frontière franco-luxembourgeoise. Le site est délimité au nord par le chemin de fer luxembourgeois, à l'ouest par le cours d'eau la Chiers et la frontière française, au sud par la frontière française et les terrains aux abords de la route de Longwy (N5) et à l'est par la zone d'activités existante, voir le plan de localisation à la page 3.

Le PAP couvre une superficie de 14,682 hectares. Il a une forme rectangulaire, d'environ 900 mètres de long et 250 mètres de large. La topographie du site est légèrement en pente dans l'axe Est – Ouest, avec le point le plus haut situé près de l'entreprise Catalyst Recovery. Il y a également une légère pente dans l'axe Nord – Sud avec le point bas situé le long de la voie ferrée, respectivement de la Chiers. En raison des remblais qui seront nécessaires pour consolider la zone potentiellement contaminée, une partie importante du terrain sera remodelé.

Comme nous l'avons évoqué plus haut, une bande de terrain libre situé à l'est du PAP n'est pas incluse dans la limite du projet et servira de réserves pour l'extension de l'entreprise existante Catalyst Recovery, suite à une demande du Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur. Dans l'éventualité où cette entreprise ne souhaite pas se développer, ces terrains pourront être inclus ultérieurement dans la zone d'activités économiques à caractère régional.

Il y a peu de services de proximité dans ce secteur de la commune, mis à part les stations-services le long de la route de Longwy (N5).

Accessibilité

Les accès carrossables :

Ce site sera desservi à l'est par l'accès existant à partir de la route de Longwy (N5), qui dessert actuellement les entreprises Catalyst Recovery et Techwood Industries. Cet accès sera réaménagé dans le cadre de la réalisation du PAP Grand-Bis.

Un deuxième accès existe du côté ouest du PAP à partir d'un pont transfrontalier existant au dessus de la Chiers, qui assure une liaison directe vers le réseau routier interrégional, en passant par le rond-point « Honeywell » situé sur le territoire français.

Ce site est directement relié au réseau routier national et international, par la route de Longwy (N5), qui relie le contournement de Pétange (N31), respectivement la rue Jacques Prévert (D618) sur le territoire français.

La mobilité douce :

Deux accès piétonniers et cyclables seront aménagés entre la route de Longwy et la zone d'activités économiques. Ils permettront d'accéder à l'arrêt d'autobus ainsi qu'aux services situés sur la route de Longwy.

Un premier couloir pour mobilité douce sera aménagé sur des terrains appartenant à l'Etat, la parcelle n° 1252/6161. Un deuxième couloir sera aménagé plus à l'est du site, vis-à-vis de l'entreprise Catalyst Recovery, sur une partie de la parcelle n° 1294/7100.

Ces deux couloirs pour mobilité douce auront une largeur d'environ 10,0 mètres. Ils seront plantés d'arbres et serviront également comme couloir de circulation des chauves souris. Les déplacements piétonniers à l'intérieur du site se feront principalement par les trottoirs aménagés de part et d'autre des voies de desserte, voir le plan de mobilité à la page 21.

Les transports collectifs :

Ce secteur de Rodange est desservi par cinq lignes d'autobus circulant sur la route de Longwy, soit les lignes RGTR 394, 398 et 399 ainsi que les lignes TICE 13 et 14. Il existe trois arrêts d'autobus à proximité du site.

RGTR 394	**[Pétange] – Rodange – Pétange** (situation chantier)
Arrêt ″Rodange, Fonderie″	Lundi au samedi, de 5h55 à 12h (samedi) et 18h25 (vendredi), passage irrégulier.
RGTR 398	**Rodange – Mont St. Martin – Longwy – St Charles**
Arrêt ″Rodange, Fonderie″	Lundi au samedi, de 5h55 à 23h05, deux fois par heure.
RGTR 399	**Rodange – Longlaville – Herserange - Saulnes**
Arrêt ″Rodange, Fonderie″ et arrêt Rodange Frontière	Lundi au samedi, de 5h53 à 23h05, deux fois par heure.
TICE 13	**Esch – Ehlerange – Bascharage - Frontière**
Arrêts ″Rodange, Fonderie″	Lundi au samedi, de 7h à 23h00, toutes les 30 minutes
TICE 14	**Differdange – Sanem – Bascharage - Frontière**
Arrêts ″Rodange, Fonderie″	Lundi au samedi, de 4h45 à 23h20, toutes les 30 minutes

Source : http://www.mobiliteit.lu/horaires-reseaux/transports-publics/bus.php
Réalisation : Z + B, février 2015

La localité de Rodange est également desservie par plusieurs lignes de train circulant entre Rodange et Luxembourg. La gare de Rodange se situe à environ 2,0 km du site.

CFL 60	**Luxembourg – Esch/Alzette - Pétange – Rodange - Athus**
Arrêt ″Rodange, Gare″	Lundi au samedi, de 4h45 à 1h45
CFL 70	**Luxembourg – Pétange – Rodange – Athus/Virton/Longwy**
Arrêt ″Rodange, Gare″	Lundi au samedi, de 4h35 à 12h22
CFL 80	**Thionville – Esch-sur-Alzette - Longwy**
Arrêt ″Rodange, Gare″	Lundi au samedi, de 5h36 à 21h15

Source : http://www.mobiliteit.lu/horaires-reseaux/transports-publics/trains.php, horaires valables à partir du 15.12.2013
Réalisation : Z + B, février 2015

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

Contournement de Pétange N830

France

Mont-St-Martin

D618

vers Rodange

N. 5

Gare de Rodange à 2 km

Rodange, Fonderie
RGTR 394, 398 & 399,
TICE 13 & 14

Rodange, Frontière
RGTR 399,
TICE 13 & 14

Route de Longwy

France

vers Longlaville

Limite du PAP

Accès

Desserte interne

Mobilité douce en site propre

Mobilité douce - trottoire

Arrêt d'autobus

Rayon de 300 m autour d'un arrêt d'autobus

Commune de Pétange

pétange
MOTIVATION COMMUNE

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

Mobilité - Accessibilité

N

échelle 1:5.000
Février 2015

MOBILITE ET ACCESSIBILITE - FEVRIER 2015.DWG - 12.02.2015 - ISO expand A3 (420.00 x 297.00 mm) - Echelle 1:5.000

Milieu naturel, paysage et topographie

Übergeordnete Planungen und Schutzgebiete

Rechtskräftige oder geplante Naturschutzgebiete, Natura-2000-Habitatzonen, Vogelschutzgebiete und IBA-Gebiete sind nicht unmittelbar durch die Planung betroffen. Ebenso sind keine provisorischen Trinkwasserschutzgebiete oder Überschwemmungsgebiete im Plangebiet ausgewiesen. Die Entfernung zum nächstgelegenen Natura-2000-Schutzgebiet „Differdange Est – Prenzebierg/Anciennes mines et carrières“ *(LU0001028*) beträgt ca. 1.800 m.

Geologie und Böden

Den geologischen Untergrund des Plangebietes bilden die Falciferen-Schichten und die Bifrons-Schichten des Oberen Lias. Beide Ablagerungen sind als blättriger, mergeliger Tonstein ausgebildet.

Aus diesen beiden Substraten haben sich im Gebiet ursprünglich schwere-tonige Böden gebildet, die wegen ihrer Lage in der Talaue der Korn im überwiegenden Teil des Plangebietes leicht bis mäßig vernässt waren. Im nordwestlichen, am tiefsten gelegenen Teil des Gebietes waren stark bis sehr stark vernässte Böden entwickelt.

Diese ursprünglichen Böden sind heute nicht mehr vorhanden, da der überwiegende Teil des Plangebietes als Deponie genutzt wurde und mit Fremdmaterial aus angrenzenden Industriebetrieben aufgeschüttet ist. Da aus diesen Bereichen belastete Sickerwässer in die Korn gelangen; ist eine Sanierung bzw. Abdichtung des Geländes erforderlich, die im Zusammenhang mit dem PAP als Voraussetzung für die anschließend geplante bauliche Nutzung umgesetzt wird.

Die Altablagerungen des Gebietes wurden in einem Sanierungskonzept untersucht1. Aus der Notwendigkeit, dass ein überwiegender Teil der Ablagerungen an der Oberfläche abgedichtet werden muss, ergeben sich Einschränkungen für die Durchführung von Kompensations- und Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb des Gebietes.

Relief und Geomorphologie

Das nur leicht nach Nordwesten geneigte Gelände wird nach Norden von einem Eisenbahndamm und dem dahinter liegenden Flusslauf der Korn begrenzt. Die Korn bildet auch die westliche Grenze des Plangebietes, das nach Süden und Osten an eine vorhandene Mischbebauung aus Tankstellen, Industrie- und Gewerbebetrieben angrenzt. Im nordwestlichen Teil des Plangebietes wurde das ursprünglich tiefer gelegene Gelände um ca. 2 – 3 m aufgeschüttet und liegt heute in einer Höhe von ca. 263 m ü. NN. Im weiteren Verlauf steigt das Gelände in Richtung Südosten kontinuierlich bis auf eine Höhe von ca. 270 m ü. NN. an.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird nach Süden von der überwiegend aus Tankstellen bestehenden Bebauung entlang der Route de Longwy und im Osten vom Industriebetrieb „Catalyst“ geprägt. Nördlich des Plangebietes liegen eine Bahnlinie und der naturfern ausgebaute Flusslauf der Korn, die gleichzeitig die Landesgrenze zu Frankreich bildet. Mit Blick auf eine

[1] SolEtude s.à.r.l. (Oktober 2011) : *Concept de sécurisation / confinement du site par l’intermédiaire de l’aménagement particulier de la zone d’activités*

Integration des Plangebietes wäre eine Bepflanzung der Uferbereiche entlang der Korn geeignet. Dies ist nur an der westlichen Grenze des Plangebietes realisierbar, an der eine entsprechende Grünfläche für den Erhalt und die Neupflanzung dargestellt werden kann. An der nördlichen Grenze des Plangebietes können wegen der dort verlaufenden Bahnlinie keine Bepflanzungen entlang des Flusses festgesetzt werden.

Oberflächengewässer und Grundwasser

Das Plangebiet liegt in der Gewässeraue der Korn; ist von dieser nach Norden jedoch durch einen Bahndamm abgetrennt. Durch die Aufschüttung des Geländes liegt die Geländeoberfläche heute deutlich über dem Wasserspiegel des Flusses, so dass eventuelle Überschwemmungen des Gebietes ausgeschlossen sind. Zur Zeit quert noch ein von Süden kommender kleiner Bach das Gebiet auf Höhe der französischen Grenze. Im Zuge der Deponiesanierung soll dieses Gewässer vor seinem Eintritt in die Deponie abgeleitet und direkt nach Westen in die Korn geführt werden, um den seitlichen Eintritt von Sickerwasser aus dem südlichen Einzugsgebiet in den Deponiekörper zu verringern.

Der Untergrund des Plangebietes ist wegen der Nähe zur Korn von einem mit dem Gewässer korrespondierenden Grundwasserspiegel gekennzeichnet, der von den aus der Deponie austretenden Sickerwässern belastet wird.

Vegetation und Biotoptypen

Die vorhandenen Biotoptypen des Plangebietes wurden in der Bestandsaufnahme des Büros *ProSolut*[2] erfasst und genauer beschrieben. Ein Teilbereich des Gebietes wird noch landwirtschaftlich als relativ artenarme Glatthafer-Mähwiese genutzt. Auf den übrigen Flächen des Plangebietes wurde die Nutzung aufgegeben; hier haben sich Ruderalfluren unterschiedlicher Altersklassen, junge Sukzessionswälder und Gebüschstadien entwickelt. Im Umfeld des im Gebiet verlaufenden Baches sind als höherwertige Biotoptypen ein Stillgewässer, Weidengebüsche und Feuchtbrachen vorhanden.

Eine Übersicht der im Plangebiet vorhandenen Biotoptypen gibt die folgende, aus der Kompensationsstudie entnommene Zusammenstellung:

Biotoptyp	Code BW	Code Lux	Art. 17-Biotop	FFH-Lebens-raumtyp	Kompensations bedarf
Mäßig ausgebauter Bachabschnitt	12.21	1.2.2.1	X	_	ja
Stillgewässer	13.12	1.5.3.1	X	_	ja
Mähwiese[3]	33.41	3.5.1.1		_	nein
Dominanzbestand mit Brennnessel	35.31	3.8.1.1		_	nein
Gewässerbegleitende Hochstaudenflur	35.42	3.8.2.4	X	X	ja
Ruderalvegetation mittlerer Standorte	35.60	3.8.1.1			nein

[2] ProSolut S.A : (Januar 2013) *: Inventaire des biotopes Version 4*

[3] Nach dem 2008 aktualisierten Biotop-Kartierschlüssel erreicht die gräserreiche, an typischen Kennarten jedoch arme Wiese lediglich den Erhaltungszustand C, da lediglich 7 typische Kenn- und Trennarten vorhanden sind. Der Biotoptyp ist damit nicht über Artikel 17 des Naturschutzgesetzes erfasst.

Biotoptyp	Code BW	Code Lux	Art. 17-Biotop	FFH-Lebens-raumtyp	Kompensations-bedarf
Ruderalvegetation feuchter Standorte	35.63	3.8.1.3			nein
Feldgehölz	41.10	4.1.2	X		ja
Gebüsch mittlerer Standorte[4]	42.13	4.1.1.4			nein
Gebüsch feuchter Standorte	42.30	5.1.2.1	X	X	ja
Sukzessionswald	58.13	5.7.1	X		ja
Baumreihe	45.12	4.4.1.3.1	X		ja
Völlig versiegelte Fläche	60.21	6.2.1.1			nein
Teilbefestigter Weg	60.23	6.2.2.3			nein
Kleine Grünfläche	60.50	6.1.1.2			nein

Fauna und artenschutzrechtliche Prüfung

Neben einem landwirtschaftlich genutzten Bereich ist der seit längerer Zeit brachliegende Teil des Plangebietes von Sukzessionswald und blütenreichen mageren Pionierfluren bedeckt. Aufgrund der Biotopsituation und der Lage im Umfeld des Natura-2000-Gebiet des Natura-2000-Schutzgebietes „Differdange Est – Prenzebierg/Anciennes mines et carrières“ *(LU0001028*) kommen die Flächen als Lebensräume einiger über die FFH-Richtlinie und Art. 20 des Naturschutzgesetzes geschützter Tierarten in Frage. Die Lebensräume dieser Arten sind auch dann geschützt, wenn sie außerhalb der eigentlichen Schutzgebietsgrenzen liegen bzw. wenn sie nicht geschützte Biotoptypen umfassen. Aus diesem Grund wurde für das Planvorhaben vom Nachhaltigkeitsministerium eine artenschutzrechtliche FFH-Verträglichkeitsprüfung gefordert, in der die möglichen Auswirkungen auf Fledermäuse[5], Tagfalter und Reptilien[6] untersucht wurde.

Die beiden durchgeführten Studien kommen kurz zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

[4] Der Biotoptyp ist erst ab einer Flächengröße von 5.000 m^2 über Artikel 17 des Naturschutzgesetzes erfasst.

[5] Gessner Landschaftsökologie (August 2011) : *Gutachterliche Stellungnahme zur Artengruppe Fledermäuse*

[6] ÖSTLAP Martin Schorr (Mai 2012) : *Artenschutzrechtlicher Beitrag : Abschließende Stellungnahme zu Zauneidechse, Mauereidechse, Großer Dukatenfalter, Nachtkerzenschwärmer*

- Bei der akustischen Überwachung im Sommer 2011 wurden Vorkommen folgender Fledermausarten im Plangebiet nachgewiesen:
    - Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
    - Großer Abendsegler(*Nyctalus noctula*)
    - Breitflügelfledermaus *Eptesicus serotinus*)
    - Langohrfledermaus (*Plecotus spec.*)
    - Myotis spec.
- Als Jagdgebiet ist die Untersuchungsfläche insbesondere für die Zwergfledermaus und den Großen Abendsegler von Bedeutung
- „Durch die Überbauung gehen flächige Grünstrukturen verloren, die ökologisch insbesondere für die strukturbezogen fliegenden Arten Bartfledermaus und Langohr wichtige Trittsteine und Verbindungskorridore zwischen Teilhabitaten darstellen können."
- „Geeignete Vermeidungsmaßnahmen ist für die Funktion des Gebietes als Trittstein und Flugkorridor von Fledermäusen die Anlage von 3 - 4 die Fläche in Nord-Süd-Richtung querenden Baumreihen oder Heckenzüge".
- „Als Ausgleichsmaßnahme für den Verlust der Funktion als Jagdhabitat mehrerer Fledermausarten eignet sich die Dachbegrünung der Gewerbebauten mit blütenreichen, von niedrigen Sträuchern durchsetzten Trockenrasen."
- „Weitere sinnvolle Maßnahmen (*Anm.: …außerhalb des Plangebietes…*) sind die Sicherung von Altholzbeständen in angrenzenden Wäldern oder eine Neuanlage von Streuobstwiesen."
- „Um die Tötung ansässiger Individuen weitgehend zu vermeiden, sollte die Rodung der Fläche während der Wintermonate durchgeführt werden."
- „Zaun- und Mauereidechsen konnten im östlichen Teil des Gebietes nicht beobachtet werden. Die isolierte Lage des Grand-Bis zwischen Straßen, Bahnlinie und Korn führen zu einer starken Isolation durch Kollisions- und Barriereeffekte. Hierzu kommen möglicherweise Wirkungen auf die Nahrungskette aus der Kontamination des Geländes. Dies führt in der Summe zu einer Nichteignung des Geländes als Lebensraum für Reptilien".
- „Der Große Feuerfalter konnte nicht nachgewiesen werden. Es fehlen auch die geeigneten Raupenfutterpflanzen (großblättrige Arten des Sauerampfers)". Beeinträchtigungen der Art können damit ausgeschlossen werden.
- „Es wurden keine Raupen des Nachtkerzenschwärmers gefunden. Geeignete Raupenfutterpflanzen sind im Gebiet vorhanden. Die Art wechselt kurzfristig den Lebensraum und ist in der Lage, neue Lebensräume schnell zu besiedeln." Beeinträchtigungen eines aktuellen Vorkommens der Art können damit ausgeschlossen werden; es wird jedoch empfohlen, die Lebensraumansprüche der Art im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen zu berücksichtigen". Hierzu ist eine extensive Dachbegrünung auf den Gebäuden geeignet, bei der auch die von der Art benötigten Futterpflanzen mit ausgesät werden.

Ermittlung der Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Ein wesentliches Ziel für das Plangebiet ist die Sanierung der Altlasten, um den Eintritt von Schadstoffen in das Oberflächen- und Grundwasser zukünftig zu unterbinden. Eine Abtragung aller kontaminierten Bodenmassen ist aufgrund ihres umfangreichen Volumens nicht möglich, so dass auf der Grundlage des Bodengutachtens als geeignete Maßnahmen eine Abdichtung des Untergrundes und die Verlegung des vorhandenen Fließgewässers in einen nicht kontaminierten Bereich zu Anwendung kommen. Lediglich im Bereich des geplanten Rückhalte- und Versickerungsbeckens wird ein Bodenaustausch vorgenommen. Unter diesen Voraussetzungen ergeben sich erhebliche Einschränkungen für Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes:

- Eine Bepflanzung mit großkronigen, tiefwurzelnden Laubbäumen ist in weiten Teilen nicht möglich, da diese die Untergrundabdichtung beschädigen würden. Aus diesem Grund können auch keine Teilflächen des Sukzessionswaldes erhalten werden, wie im Fledermausgutachten vorgeschlagen wird. In diesen Bereichen sind lediglich Bepflanzungen mit Großsträuchern möglich.

- Um ein Einsickern von Oberflächenwasser in den Deponiekörper zu vermeiden, muss der Verlauf des verlegten Gewässers vollständig befestigt werden. Eine naturnahe Gestaltung oder Bepflanzung mit standortgerechten Biotoptypen wie z.B. Feuchtgebüsch oder Bachuferwald ist hier nicht möglich.

- Für den Bodenaustausch im Bereich der Rückhaltefläche ist eine vollständige Rodung des hier vorhandenen, erhaltenswerten Gehölzbestandes notwendig. Die Rückhalte flächen müssen als abgedichtete Becken gebaut werden, um ein Einsickern von Oberflächenwasser in den angrenzenden Deponiekörper zu vermeiden. Eine Begrünung und Bepflanzung der Fläche ist daher nur in den Randbereichen möglich.

- In Teilabschnitten der Grünflächen verlaufen Leitungen, die im Zuge der Erschließungsarbeiten erweitert werden müssen. Im Bereich zukünftiger Leitungstrassen sind ebenfalls keine Bepflanzungen möglich.

- Eine verbindliche Festlegung für eine Begrünung der Dächer ist schwierig, da diese von der Bauweise der zukünftig errichteten Gebäude abhängig ist, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht festgelegt werden kann und Bestandteil einer späteren Detailplanung ist. Die Maßnahme lässt sich aufgrund der unsicheren Umsetzungsperspektive daher vorläufig nicht in der Kompensationsstudie berücksichtigen.

- Flächen für Kompensationsmaßnahmen auf umliegenden Industriebrachen stehen nicht zur Verfügung, da alle in Frage kommenden Flächen bereits durch andere Planungen belegt sind.

Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes

Unter den oben genannten Voraussetzungen sind innerhalb des Plangebietes die folgenden Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen möglich:

- Vermeidungsmaßnahme: Drei nord-süd-verlaufende Vernetzungskorridore werden als Grünzüge freigehalten. Innerhalb dieser Flächen dürfen keine Gebäude errichtet werden. Es erfolgt eine Bepflanzung dieser Bereiche mit Großsträuchern standortgerechter, einheimischer Sorten. Die Grünzüge können gleichzeitig für die Anlage von Fußwegen genutzt werden.

- Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahme K 1: Öffentliche Grünflächen für den Erhalt vorhandener Bäume und die Anpflanzung weiterer großkroniger Laubbäume.

- Kompensationsmaßnahme K 3 : Randbepflanzung des Regenrückhaltebeckens mit Baumhecken

Die innerhalb des Plangebietes anrechenbaren, flächenhaften Maßnahmen auf öffentlichen Flächen sind in der folgenden Abbildung gekennzeichnet

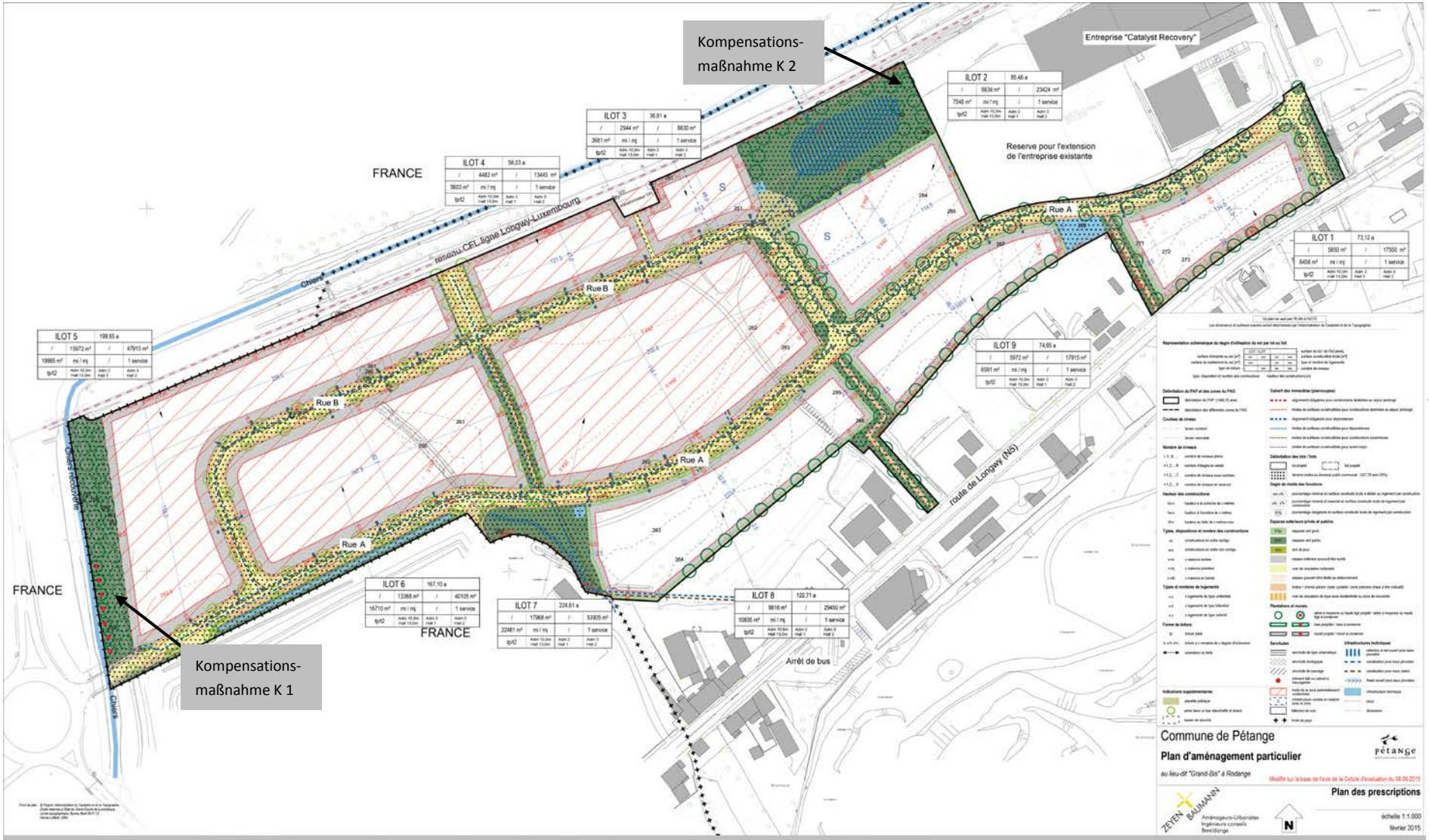


Abb. 4 PAP-Konzept mit integrierten Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen

Kompensation außerhalb des Plangebietes

Da Kompensationsmaßnahmen für die Eingriffe in die geschützten Biotope und in die Lebensräume von Fledermäusen innerhalb des Plangebietes nicht auf ausreichenden Flächen und in einem räumlich zur Biotopvernetzung wirksamen Zusammenhang durchführbar sind, wurde durch das MDDI die Ermittlung externer Kompensationsmaßnahmen im Rahmen einer Ökokonto-Regelung festgelegt.

Als geeignete Maßnahme wurde eine Neupflanzung von Streuobstwiesen festgelegt, für die im Bereich der Natura-2000-Zone bei Lamadelaine nach geeigneten Flächen gesucht werden soll. Für diese Maßnahmen ergibt sich ein Umfang von ca. 572.000 Ökopunkten, dies entspricht einer geschätzten Maßnahmenfläche von ca. 28.600 m^2.

In den beiden folgenden Tabellen ist die Eingriffs-/Kompensationsbilanz des Gewerbegebietes nach der luxemburgischen Bewertungsmethode (efor-ersa / Förder-Demmer 2009) dargestellt:

- Tabelle 1.1 erfasst den Ist-Zustand der Biotoptypen in Wertpunkten.
- Tabelle 1.2 bewertet die innerhalb des Plangebietes anrechenbaren Vermeidungs- und Kompensationsmögllichkeiten.
- Aus der Differenz dieser beiden Zahlen ergibt sich in Tabelle 1.3 der verbleibende Kompensationsbedarf, für den geeignete Flächen außerhalb des Plangebietes gesucht werden müssen.

Da die derzeitige Nutzung der für Kompensationsmaßnahmen noch unbekannt ist, wurde der Flächenbedarf vorläufig unter der Annahme berechnet, dass die Maßnahmen auf Flächen mit dem Ausgangsbiotop Intensivgrünland durchgeführt werden.

Eine endgültige Bewertung des Flächenbedarfes für die Kompensationsmaßnahmen ist erst nach eine fachlichen Prüfung der in Frage kommenden Flächen möglich, da die anrechenbare Wertzahl für einige geplante Kompensationsmaßnahmen von der Qualität des Ausgangszustandes abhängig ist und variieren kann. Bei einer Durchführung auf intensiv genutztem Ackerland entsteht beispielsweise ein geringerer Kompensationsbedarf als auf Flächen, die bereits als Grünland genutzt werden.

Die höchsten Aufwertungsmöglichkeiten sind bei einer Durchführung der Maßnahmen auf intensiv genutztem Ackerland möglich. Beispielsweise ergibt sich für eine Aufwertung von Ackerflächen ein höherer Planungswert und damit ein geringerer Flächenbedarf als bei der Durchführung derselben Kompensationsmaßnahmen auf dem Biotoptyp Wirtschaftswiese mittlerer Standorte.

Ermittlung des Kompensationsbedarfes für die Eingriffe in geschützte Biotope des PAP « Grand Bis »

1.1 Bestandsbewertung					
Lage in Karte	Biotoptyp	Code	Wertpunkte/m²	Fläche m²	Biotopwert
1.1 –1.3	Mäßig ausgebauter Bachabschnitt (Grundwert 13 x 0,75)*	1.2.2.1	10	116	1.160
2.1	Stillgewässer (Grundwert 45 x 0,75)*	1.5.3.1	34	398	13.530
5.1	Gewässerbegleitende Hochstaudenflur (Grundwert 16 x 0,75)*	3.8.2.4	12	978	11.740
8.1-8.5	Feldgehölz (Grundwert 15 x 0,75)*	4.1.2	11,5	5.517	63.445
10.1	Gebüsch feuchter Standorte (Grundwert 48 x 0,75)*	5.1.2.1	36	1.856	66.820
11.1-11.4	Sukzessionswald jünger als 60 Jahre (Grundwert 15 x 0,5)**	5.7.1	7,5	46.456	348.420
Westl. Grenze-	Baumreihe aus Pappeln	4.4.1.3.2	12	800	9.600
				Kompensationsbedarf gesamt	514.715

1.2 Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen im Baugebiet					
Lage in Karte	Maßnahme	Code	Planungswert m²	Fläche m²	Biotopwert
Fläche K 1	Erhalt einer Pappelreihe und Neupflanzung von Laubbäumen	4.4.1.3.2	12	3.200	38.400
Fläche K ~~3~~2	Randbepflanzung der Rückhaltefläche für Niederschlagswasser	4.4.1.3.1	14	2.000	28.000
				Kompensation im Plangebiet	66.400
				Verbleibender externer Kompensationsbedarf	448.315

1.3 Ermittlung des externen Kompensationsbedarfes							
Geplanter Biotoptyp	Code	Ausgangsbiotop	Code	Aufwertung/m²	Planungswert/ m²	Ziel-Biotopwert	Erforderl. Fläche
Streuobstbestand	4.4.2.2	Neupflanzung	-	11	23	448.315	19.490 m²
Unterwuchs: Magerwiese mittlerer Standorte	3.5.1.1	Intensivgrünland	3.5.1.4	12			

Methodik: MDDI Luxemburg (2009):Machbarkeitsstudie Kompensationsregelung Luxemburg: Liste der Biotope mit Grund- und Planungswerten – efor/ersa + Förder/Demmer

Bewertung des Biotopbestandes mit dem Feinmodul:

- * x 0,75 - Beeinträchtigung durch Altlasten im Boden
- ** x 0,5 - Durchschnittsalter des Baumbestandes unter 60 Jahren und Beeinträchtigung durch Altlasten im Boden

Zone potentiellement contaminée - remblai et déblai

Comme nous l'avons mentionné plus haut, une partie importante des terrains couverts par le PAP est potentiellement contaminée suite à l'exploitation industrielle du site dans le passé. Les surfaces potentiellement contaminées représentent environ 10,048 ha, soit 68% de l'ensemble du PAP, voir le plan analytique à la page 33.

La sécurisation des zones potentiellement contaminées sera garantie par deux mesures :

1- La mise en place d'un système de drainage en amont de la zone contaminée afin d'éviter la circulation des eaux superficielles dans les matériaux pollués. Les eaux ainsi récupérées seront acheminées vers la Chiers.

2- La mise en place d'une couche de remblai non contaminé, d'une épaisseur minimale de 1,50 mètre, sur les matériaux de la zone contaminée. Ce remblai sera complètement scellé pour éviter toute infiltration d'eau dans le terrain pollué. La limite supérieure des terres contaminées sera indiquée à l'aide d'un géotextile afin de marquer une séparation physique entre les matériaux pollués et le nouveau remblai non contaminé.

Tous travaux de déblai et de terrassement dans le terrain potentiellement contaminé, signalé à l'aide d'un géotextile, sont interdits.

Toutes les zones contaminées, situées à l'Est et au Sud de la zone sécurisée, devront être décontaminées par un terrassement. Il s'agit principalement de terrains au sud de la voirie de desserte, la rue A, et les terrains prévus pour l'aménagement de la zone de verdure, de la placette, du bassin de rétention et du bassin de sécurité. Cette surface représente 1,763 ha, soit 17,5% de la zone potentiellement contaminée.

Suite à une réunion au Ministère du Développement Durable et des Infrastructures MDDI – département de l'Environnement portant sur la décontamination d'une partie du site, il sera possible d'utiliser les masses polluées comme remblai sur les terrains qui ne seront pas décontaminées, mais où les surfaces seront scellées. Néanmoins, ces remblais ne pourront pas se faire dans des zones humides ou potentiellement humides. Une profondeur supérieure à 1,50 m, ainsi que le marquage de la limite supérieure du remblai contaminé par un géotextile est à respecter.

Le cours d'eau existant, qui traverse la zone potentiellement contaminée pour se jeter dans la Chiers, sera détourné à l'extérieur du mur de confinement pour éviter les infiltrations d'eau dans le sol contaminé. Le cours d'eau sera dévié dans un fossé ouvert, dans la zone de verdure le long de la rue A, longeant la frontière française. Le projet de déviation du cours d'eau sera élaboré en étroite collaboration avec le service régional Sud de l'Administration de la Gestion de l'Eau. (voir en annexe : Entwässerungskonzept und Umleitung eines bestenhenden Wasserlaufs zweks Verbesserung der Wasserqualität)

Dans la zone potentiellement contaminée, aucune plantation non confinée dans un bac étanche et drainé ne sera possible. Tous travaux de déblai et de terrassement seront interdits, mis à part les tranchées nécessaires aux réseaux et les terrassements pour les fondations des bâtiments et aménagements à réaliser. L'aménagement de caves et de sous-sols sera interdit dans les zones potentiellement contaminées.

Atouts et faiblesses du site

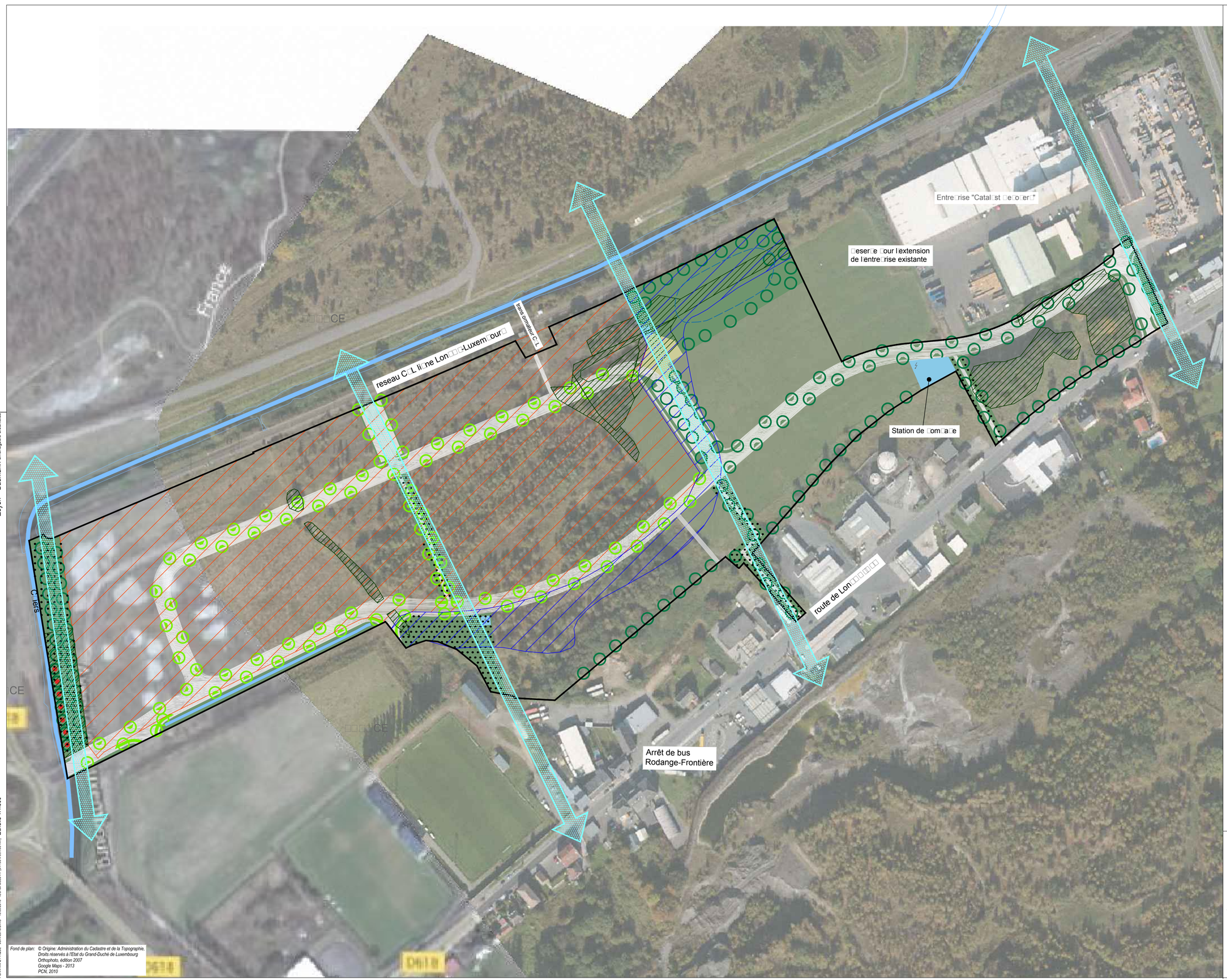
<u>Les atouts :</u>

- Les terrains sont déjà la propriété de l'Etat.
- L'aménagement de ce site permettra de réhabiliter un ancien site industriel à l'abandon depuis plusieurs années.

- La création d'une nouvelle zone d'activités augmentera l'offre de surfaces permettant d'accueillir des entreprises artisanales et de production.
- Le site est déjà relié au réseau routier national et international, seules les dessertes internes seront à aménager.
- L'aménagement de ce site permettra d'assainir un site en partie contaminé.
- L'aménagement de ce site aura peu d'impact sur le réseau écologique et sur le réseau des biotopes, mis à part le scellement dû aux aménagements et aux bâtiments.
- Les terrains sont situés à l'intérieur du périmètre d'agglomération et ils sont déjà classés en zone d'activités économiques.

Les faiblesses :

- Une grande partie du site est potentiellement contaminée, ce qui implique des coûts importants d'assainissement, de stabilisation et de décontamination d'une partie de la zone et engendre des contraintes d'exploitation.
- Le site n'est pas très bien desservi par les services et commerces de proximités.



Limites PAP
Zone potentiellement contaminée à consolider
Zone potentiellement contaminée à décontaminer
Biotopes (Art.17)
Biotopes (Art.17) à maintenir
Surface de compensation / arbre à haute tige
Corridor pour chauves-souris à maintenir
Placette publique
Plantation à réaliser / arbre à haute tige
Plantation à réaliser / dans des bacs étanchéifiés et drainés
Bassin de retention
Limite du pays

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

Echelle 1:1.500

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Orthophoto, édition 2007
Google Maps - 2013
PCN, 2010

Commune de Pétange

Plan d'aménagement particulier

Grand-Bis à Rodange

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 08.06.2015

ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

N

Plan analytique

échelle 1:1.500
février 2015

Etablissements admis

Le plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 14,7 ha, dont 10,4 ha seront prévus pour accueillir des entreprises. Une modification ponctuelle du PAG permettra de reclasser ces terrains en zone d'activités économiques régionale type 1. La zone d'activités « Grand-Bis » sera réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique. Le commerce de détail y sera limité à 2 000 m^2 de surface de vente par immeuble. Le commerce de détail devra être directement lié aux activités exercées sur le site.

A l'intérieur des surfaces superposées de la lettre « S », inscrites dans le plan des prescriptions, des établissements de restauration servant aux besoins propres de la zone d'activités pourront être accueillis. D'autres prestations de services liées aux activités de la zone pourront éventuellement être autorisées, sous condition de répondre à certains critères. Les critères et modalités d'exploitation de ces établissements de restauration ou de services seront réglés dans une convention entre l'entreprise mandataire et le gestionnaire de la zone d'activités.

Les stations-service, les postes de carburant, les constructions industrielles, les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux seront interdits.

L'installation de logements dans cette zone d'activités économiques sera prohibée, à l'exception d'un logement de service par lot, à l'usage du personnel dont la présence permanente sera nécessaire. Le logement de service devra être intégré dans le bâtiment principal.

Flexibilité du parcellaire - lotissement d'un îlot

Pour permettre une plus grande flexibilité de la taille des parcelles en fonction des besoins spécifiques de chaque entreprise mandataire, le PAP définit 9 îlots de taille variant entre 0,36 ha et 2,24 ha plutôt que des lots. Selon les besoins de chaque entreprise et pour chaque modification du parcellaire, les îlots pourront être subdivisés en lots plus petit, sans générer une procédure de modification du PAP.

Pour avoir une idée de l'organisation du parcellaire une fois les îlots lotis, une simulation est proposée dans le plan du parcellaire réalisable, à la page 57.

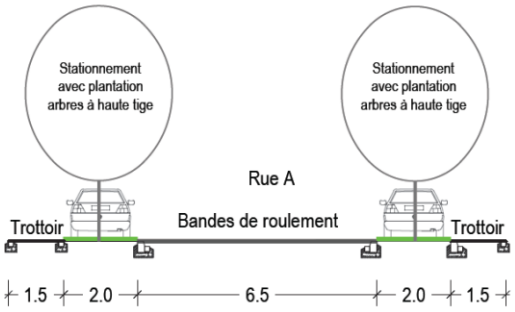
Cette simulation n'a pas de valeur légale puisque le PAP repose sur un principe d'îlots à subdiviser en lots, selon les besoins des entreprises. Cependant, cette simulation peut servir de base pour le plan d'exécution des réseaux.

Aménagement du domaine public

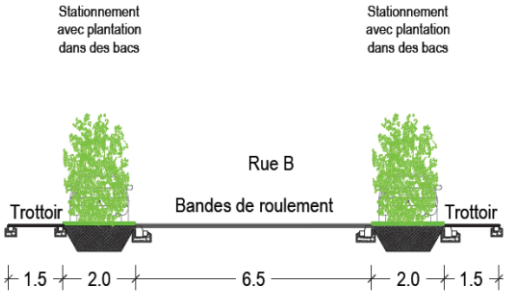
La desserte interne de la zone d'activités reposera sur deux axes carrossables, la rue A et la rue B, qui formeront un réseau sans cul-de-sac. Les îlots privatifs seront répartis de part et d'autre de ces rues. Les deux rues auront un gabarit identique, qui permettra la circulation de poids lourd. L'aménagement d'un tronçon de la rue A se fera sur une partie du terrain de l'entreprise Catalyst Recovery. Un accord a été passé entre l'entreprise et le Ministère de l'Economie et du Commerce extérieur pour permettre l'aménagement de cette rue.

Gabarit des rues A et B :
- 6,5 mètres pour 2 bandes de circulation,
- 4,0 mètres pour deux bandes de stationnement avec plantation d'arbustes et d'arbres à haute tige, en fonction de la contamination ou non du site,
- 3,0 mètres pour 2 trottoirs,

Profil type de la rue principale et de la rue secondaire



Profil type de la rue principale et de la rue secondaire



L'aménagement des emplacements de stationnement sur le domaine public se fera principalement par des bandes de stationnement parallèles à la chaussée. Ces bandes de stationnements auront une largeur de 2,0 mètres et recevront des plantations.

Des emplacements publics aménagés perpendiculairement à la rue seront également prévus à deux endroits. Les dimensions des emplacements de stationnement publics aménagés perpendiculairement à la chaussée seront de 5,5 mètres de profondeur, de 2,5 mètres de largeur et l'aire de manœuvre sera de 6,5 mètres.

Le projet prévoit 400 à 450 emplacements de stationnement sur le domaine public, pour les visiteurs. Le nombre exacts d'emplacements dépendra, en partie, de l'aménagement des accès aux lots privés, qui seront définis ultérieurement.

Dans la zone potentiellement contaminée, les plantations le long des voiries, des chemins pour la mobilité douce et des petits îlots de verdure publique devront se faire dans des bacs étanches et drainés, avec des espèces ayant un système racinaire de surface.

Concernant les plantations le long des voiries publiques, la localisation exacte, les essences des végétaux ainsi que les aménagements dans la zone potentiellement contaminée seront précisés dans le plan d'exécution de la voirie.

Trois espaces verts seront proposés dans le secteur non contaminé et sur une partie des terrains, qui seront décontaminés. Ces espaces verts serviront d'aires de détente pour les employés et les visiteurs de la zone d'activités. Ils permettront de sauvegarder une partie des biotopes existants et serviront également de surfaces de compensation pour les biotopes qui seront détruits.

Un parc linéaire sera proposé le long de la Chiers, à l'extrémité ouest du PAP, le long de la frontière française. Un deuxième espace vert sera proposé au milieu du projet, le long de l'actuel cours d'eau. Un troisième espace vert sera aménagé à la limite nord-est du PAP et servira également pour l'aménagement du bassin de rétention et du bassin de sécurité. Une placette publique y sera aménagée, à proximité des éventuelles infrastructures de restauration, par exemple pour la terrasse d'un restaurant,…

Pour garantir un accès carrossable vers le transformateur des CFL, une voie d'accès d'une largeur de 3,5 mètres sera aménagée et fera partie du domaine public communal.

Emplacements de stationnements privatifs

Le nombre d'emplacements de stationnement sur le domaine privé est défini en fonction du nombre d'employés, de l'envergure et de la nature de l'activité de l'entreprise mandataire

désirant s'implanter, avec au minimum un emplacement par tranche de 100 m^2 de surface brute. Toutefois, sans préjudice des dispositions plus restrictives de la partie écrite du PAP, le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire pourra être augmenté en fonction du nombre d'employés ainsi que de l'envergure et de la nature de l'activité de l'entreprise mandataire désirant s'implanter.

En principe, les emplacements de stationnement seront à prévoir sur le lot où sera implantée l'entreprise concernée. Cependant, pour permettre une certaine flexibilité aux entreprises concernant les emplacements obligatoires, pour d'éventuels agrandissements des bâtiments sur le lot ou pour une augmentation ponctuelle de la production, (…), des aires de stationnements en site propre pourront être aménagées par le maître d'ouvrage. Les sociétés pourront y louer un certain nombre d'emplacements. Les emplacements loués seront à déduire du nombre minimum d'emplacements à prévoir sur la parcelle privative. Le nombre d'emplacements de stationnement, sur la parcelle privative et dans une aire de stationnement aménagée par le maître d'ouvrage, sera inscrit dans la convention à conclure entre la société mandataire et le maître d'ouvrage.

Un accès et une sortie pourront être aménagés par lot. La largeur totale des deux accès ne pourra dépasser 10,0 mètres. Comme le PAP propose des îlots, la localisation des accès sera définie en fonction des lots à créer.

- les emplacements dans la marge de recul avant seront autorisés,
- les emplacements seront interdits dans les bandes vertes privatives,
- à l'extérieur de la zone potentiellement contaminée, un arbre à haute tige sera à prévoir par tranche de 4 emplacements,
- un emplacement par logement de service sera de rigueur,

Tous les emplacements devront figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne pourront être affectés à d'autres destinations.

Aménagement des espaces libres privatifs

A l'extérieur de la zone potentiellement contaminée, une surface de verdure devra obligatoirement être aménagée le long des limites de propriété (avant, arrière et latérale).

Dans ces surfaces de verdure, les constructions, les dépôts de matériaux et les emplacements de stationnement seront interdits. L'aménagement de clôtures et, ponctuellement, des réseaux techniques seront autorisés.

L'entretien des plantations des espaces de verdure en front de rue sera fait sur la base d'une convention concernant les aménagements communs. Les entreprises respectives devront signer une convention avec le maître d'ouvrage, par laquelle elles s'engageront à payer une quote-part pour l'aménagement des espaces verts privés. Cette quote-part sera calculée au prorata des mètres linéaires de la limite de terrain donnant sur rue ainsi qu'une participation annuelle, en vue d'assurer un entretien régulier de ces espaces.

Les entreprises mandataires devront entretenir régulièrement tous les alentours de leur site non soumis à une convention et les maintenir en parfait état.

Dans la zone non contaminée, il sera important de privilégier les aménagements à caractère naturel, surfaces gazonnées, plantation d'arbres à haute tige, (…). Les surfaces imperméabilisées seront à réduire à leur minimum et les matériaux naturels seront à privilégier.

Dans la zone potentiellement contaminée, l'ensemble des surfaces libres devra être scellé avant le début de l'exploitation de l'entreprise mandataire.

Dans la zone potentiellement contaminée, l'aménagement d'aires de verdure sera autorisé sous condition que la surface sous l'aire de verdure soit étanchéifiée et drainée et que les eaux récupérées dans les drains soient conduites dans le réseau de la canalisation urbaine des eaux pluviales.

Les matériaux utilisés pour l'aménagement des espaces libres seront précisés dans le cadre de la convention à établir et dans les plans du projet soumis pour autorisation.

Réseaux techniques

L'évacuation des eaux se fera par un système séparatif. Chaque lot sera raccordé au réseau de canalisation des eaux usées ainsi qu'au réseau de canalisation des eaux pluviales. Les réseaux de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront aménagés jusqu'à la limite de propriété aux frais du maître d'ouvrage, dans le cadre de l'aménagement de la voirie publique.

Concernant les autres réseaux techniques; électricité, antenne collective, réseau téléphonique, (…), des gaines vides seront posées dans le cadre de l'aménagement de la voirie aux frais du maître d'ouvrage. Le câblage afférent ne sera posé qu'au moment de la construction du bâtiment respectif. Les frais d'installation seront à la charge de l'entreprise mandataire.

En ce qui concerne les réseaux de gaz et d'eau potable, uniquement le réseau principal sera posé dans le cadre de l'aménagement de la voirie. Les raccordements particuliers aux réseaux principaux, y compris les colliers de prise, seront réalisés lors de l'achèvement du gros œuvre fermé et ceci aux frais de l'entreprise mandataire.

Afin de protéger la Chiers en cas d'incendie ou fuite de liquide, un bassin de sécurité d'un volume de 400m^3 pourra être aménagé. L'alimentation du bassin pourra être déclenchée par les entreprises voisines par GSM ou en actionnant un interrupteur d'urgence. Une partie de ce bassin de sécurité sera aménagée sous la placette publique.

Gestion de l'eau

Comme nous l'avons mentionné plus haut, un réseau séparatif sera aménagé pour la gestion des eaux de surfaces. Un bassin de rétention sera aménagé dans l'espace vert situé dans la partie basse du site, au nord-est près de l'entreprise Catalyst Recovery. Le bassin de rétention aura une profondeur de 4,50 mètres et la profondeur maximale de l'eau sera de 2,30 mètres. Compte tenu de la profondeur du bassin de rétention, cet ouvrage devra être clôturé.

La bande de terrain résiduaire, entre la rue A et la frontière française, sera aménagée en fossé ouvert et permettra d'acheminer les eaux, provenant de la déviation du cours d'eau existant ainsi qu'une partie des eaux, provenant du système de drainage le long du mur de confinement de la zone potentiellement contaminée, vers la Chiers.

(voir en annexe l'accord de principe de l'AGE)

Phase de réalisation

En raison de la contrainte de l'assainissement d'une partie du site et de l'aménagement des différents réseaux techniques et de gestion de l'eau, le PAP sera réalisé en une seule phase, à l'exception des deux raccordements vers la France (terrain de football), qui seront réalisés ultérieurement.

Bilan des surfaces

Répartition des surfaces

Superficie totale du PAP	14,626 ha (100,0%)
Superficie privative	10,401 ha (70,84%)
Superficie publique à céder	4,282 ha (29,16%)

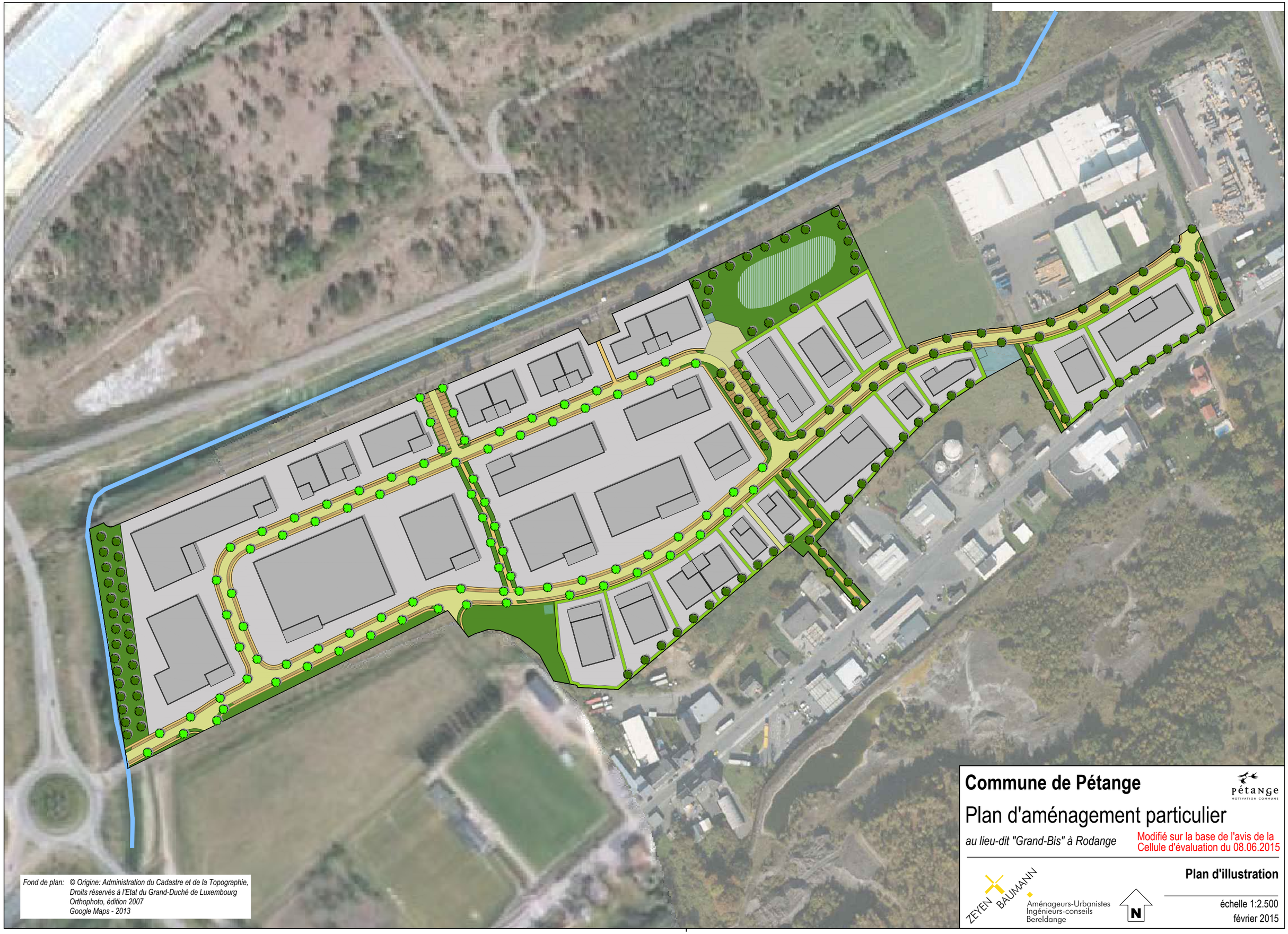
Répartition des surfaces publiques à céder

Desserte interne : voirie	1,146 ha (7,81%)
Mobilité douce : sentier + trottoir	0,551 ha (3,75%)
Emplacement de stationnement public	0,575 ha (3,92%)
Espace vert public + placette	1,945 ha (13,25%)
Infrastructure technique	0,064 ha (0,44%)

Degré d'utilisation du sol

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)	0,80
Coefficient d'Utilisation du Sol (CUS)	1,72
Coefficient de Scellement du Sol (CSS)	0,96
Surface d'emprise au sol	83 206 m^2
Surface constructible brute	252 539 m^2
Surface de scellement	99 848 m^2

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes



Fond de plan: *© Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg Orthophoto, édition 2007 Google Maps - 2013*

Commune de Pétange

pétange MOTIVATION COMMUNE

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 08.06.2015

Plan d'illustration

ZEYEN BAUMANN Aménageurs-Urbanistes Ingénieurs-conseils Bereldange

N

échelle 1:2.500

février 2015

PLAN D'ILLUSTRATION - JUIN 2015 - MODIF SUIVANT AVIS 8 JUIN 2015.DWG - 06.07.2015 - ISO expand A3 (420.00 x 297.00 mm) - Echelle 1:2500

Fiche synthèse (RGD annexe 1)

Annexe : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet		***N° de référence*** *(à remplir par le ministère)*	
initié par	Commune de Pétange	*Date de l'avis du Ministre*	
élaboré par	Zeyen et Baumann	*Date d'approbation ministérielle*	

Situation géographique		**Organisation territoriale**	
Commune	Pétange	CDA	☐
Localité	Rodange	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat	☑
Lieu-dit	Grand-Bis	Espace prioritaire d'urbanisation	☐
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier	services administratifs (police, poste), équipements publics (écoles, centre culturel, centre sportif) et commerces de proximité		

Données structurantes du PAG			**Servitudes découlant d'autres dispositions légales**	
N° de référence du PAG	14735-17C		Environnement	
Zone(s) concernée(s)	zone d'activité économique communale au Grand-Bis		Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha	☐
			Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire	*m*
			Présence de biotope(s)	☑
			Zone de bruit	☐
	minimum	maximum	Voirie nationale (permission de voirie)	☑
COS			Gestion de l'Eau (zones inondables)	☐
CUS			Sites et Monuments	
CSS			Inventaire suppl.	☐
DL			Monument national	☐
Emplacements de stationnement			Zone SEVESO	☐
			Autres	
			site potentiellement contaminé	

Terrain					
Surface brute	14.6826 *ha*	100 %	Surface cédée au domaine public communal		4.2817 *ha*
Surface nette	10.4009 *ha*	70.84 %	Taux de cession		29.16 %
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			1.1460 *ha*		7.81 %
Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h)			0.0000 *ha*		0.00 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0.5506 *ha*		3.75 %
Surface destinée au stationnement public			0.5754 *ha*		3.92 %
Surfaces destinées à l'espace vert public + placette			1.9453 *ha*		13.25 %
Surfaces destinées aux infrastructures techniques			0.0644 *ha*		0.44 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			4.2817 ***ha***		29.16 %
Scellement maximal du sol (terrain net)		9.9848 *ha*	Nombre de lots / parcelles / d'îlots		9
		96.00 %	Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		115.57 *a.*

Constructions	*minimum*	*maximum*	**Mixité de logements** *(en tenant compte du nombre maximum de logements)*	*minimum*	*maximum*
Surface constructible brute	0	252 539 ***m2***	Nombre de logements de type:		
Emprise au sol	0	83 206 ***m2***	*unifamilial*	0	0
Nombre de logements	0	0	*bifamilial*	0	0
Densité de logements / hectare brut	0.00	0.00 ***u./ha***	*collectif (>2 log/bât.)*	0	0
Personnes estimées / logement	0.00	0.00			
Nombre d'habitants	0	0	Nbre de log. à coût modéré	0	0
Surface de vente maximale	0 *m2*		Surface brute de bureaux maximale	0 *m2*	

Axe(s) de desserte		Charge de trafic *(si disponibles et selon prévision P&CH)*	**Emplacements de stationnement**	activités	habitat	
Route Nationale	N.5	7 365 *vh/j*	publics	450	0	
Chemin Repris		*vh/j*	privés (min.)	0	0	
Chemin communal			privés (max.)	0	0	
			total (max.)	450	0	450

Offre de transports en commun			
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche *(distance parcourue)*	250 *m*	Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer *(distance parcourue)*	2 000 *m*
Infrastructures techniques			
Longeur totale de canalisation pour eaux usées	0 *m*	Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert	0 *m2*
Longeur totale de canalisation pour eaux pluviales	0 *m*	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert	2 657 *m2*

Projet d’aménagement particulier

Partie écrite

Modifié suivant l'avis de la Cellule d'évaluation du 8 juin 2015

Article 0 : Les intervenants

Le maitre d'ouvrage est la commune et/ou le syndicat intercommunal SIKOR.

L'entreprise mandataire est l'entreprise qui dispose d'un droit de superficie.

Article 1 : Etablissements admis

La zone d'activités économiques régionale type 1 « Grand-Bis » est réservée aux activités industrielles légères, artisanales, de commerce de gros, de transport ou de logistique qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation et les zones mixtes. Le commerce de détail, limité à 2.000 m^2 de surface de vente par immeuble bâti, est directement lié aux activités artisanales exercées sur place.

A l'intérieur des surfaces superposées de la lettre « S », peuvent être admis des établissements de restauration et des prestations de services en relation directe avec les besoins de la zone.

Y sont interdits l'activité de vente et/ou d'exposition liée aux véhicules automobiles, les stations-service, les postes de carburant, les constructions industrielles, les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux, sauf si la nature de l'entreprise mandataire l'exige.

Article 2 : Logements de service

L'installation de logements dans la zone d'activités économiques à caractère régional « Grand-Bis » est prohibée, à l'exception de 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. Il n'est accepté qu'un seul logement de service par lot. Le logement de service doit être intégré dans le bâtiment principal et il aura une surface de 45,0 m^2 habitable minimum.

Article 3 : Lotissement d'un îlot

Pour garantir des lots de tailles variables répondant aux besoins propres de chaque entreprise mandataire, les îlots peuvent être subdivisés en lots plus petits.

Article 4 : Voies d'accès et emplacements de voitures

Le nombre d'emplacements de stationnement est défini en fonction du nombre d'employés, de l'envergure et de la nature de l'activité de l'entreprise mandataire désirant s'implanter, mais avec au minimum un emplacement par tranche de 100 m^2 de surface d'étage brute.

Des aires de stationnement en site propre peuvent être aménagées par le maître d'ouvrage, dans lesquelles les entreprises mandataires peuvent louer un certain nombre d'emplacements. Ceux-ci sont à déduire du nombre minimum d'emplacements à aménager sur le site de l'entreprise mandataire.

Un accès et une sortie peuvent être aménagés par lot. La largeur totale des deux accès ne peut dépasser 10,0 mètres. Si un seul accès est aménagé sur un lot, la largeur totale de l'accès ne peut dépasser 7,0 mètres. Les accès sont implantés en fonction des établissements.

- Les emplacements dans la marge de recul avant sont autorisés.
- Les emplacements sont interdits dans les bandes vertes privatives.
- Un emplacement par logement de service est de rigueur.
- À l'extérieur de la zone potentiellement contaminée, un arbre à haute tige est à prévoir par tranche de 4 emplacements.

Tous les emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être affectés à d'autres destinations.

Article 5 : Servitude de passage

Une servitude de passage temporaire est prévue vers la parcelle n° 1308/6218, située à l'extérieur du PAP. Cette servitude se fera à partir de la rue de desserte A en attendant qu'un accès carrossable permanent vers cette parcelle soit trouvé.

Article 6 : Aménagements des espaces verts, déblai et terrassement

Sur le domaine public

Dans les espaces verts publics, les constructions, les dépôts de matériaux et les emplacements de stationnement sont interdits. L'aménagement de sentiers pour mobilité douce, de mobilier urbain, de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques peut être autorisé.

Dans la zone potentiellement contaminée, telle que délimitée sur le plan des prescriptions, les aménagements paysagers et les plantations le long des voiries et des couloirs de mobilité douce doivent se faire dans des bacs étanches et drainés et avec des espèces ayant un système racinaire de surface.

Sur les terrains privatifs

Dans les surfaces de verdure privatives, les constructions, les dépôts de matériaux et les emplacements de stationnement sont interdits. L'aménagement de clôtures, de réseaux pour la gestion des eaux superficielles et de réseaux techniques peut être autorisé.

Sur les îlots 1, 8 et 9, les terrassements doivent être réalisés par l'entreprise mandataire. Pour des raisons de raccordement aux réseaux techniques, par ex. assainissement, des remblais supérieurs à ceux indiqués dans le plan des coupes pourront être autorisés par le bourgmestre.

A l'extérieur de la zone potentiellement contaminée, une surface de verdure doit obligatoirement être aménagée :

- le long de la limite de propriété avant, sur une profondeur minimale de 2,50 mètres ;
- le long de la limite de propriété arrière, sur une profondeur minimale de 2,50 mètres ;
- le long des limites de propriété latérale, sur une profondeur minimale de 1,50 mètre. Ainsi, les bandes vertes de deux propriétés contiguës forment un ensemble de 3,0

mètres de large, à cheval sur les limites de propriété. Lorsque la limite latérale est adjacente au domaine public, une profondeur minimale de 2,50 mètres est imposée.

Entretien :

L'entretien de la plantation des espaces de verdure en front de rue est assuré par le maître d'ouvrage sur la base d'une convention concernant les aménagements communs.

Les entreprises mandataires doivent entretenir régulièrement et maintenir en parfait état tous les alentours de leur site non soumis à une convention.

Sur les terrains privatifs potentiellement contaminés

A l'intérieur de la zone potentiellement contaminée, l'ensemble des surfaces libres doit être scellé avant le début de l'exploitation de l'entreprise mandataire. Après tous travaux de terrassement, les surfaces endommagées seront à sceller.

L'aménagement d'aires de verdure ayant un système racinaire de surface est autorisé sur les terrains potentiellement contaminés, selon les conditions suivantes :

- la surface sous l'aire de verdure doit être étanchéifiée et drainée,
- les eaux récupérées dans les drains doivent être conduites dans le réseau de la canalisation urbaine des eaux pluviales.

Tous travaux de déblai et de terrassement dans le terrain potentiellement contaminé, signalé à l'aide d'un géotextile, sont interdits.

Le maître d'ouvrage s'engage à fournir des lots desservis par les réseaux techniques, tel que décrits à l'article 15 de la page 48.

Article 7 : Alignements, marges de reculement et implantation

Les constructions sont à implanter à l'intérieur de la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé. Lors du lotissement d'un îlot, conformément à l'article 3 du présent règlement, les alignements et marges de reculement sont applicables aux nouveaux lots créés, sans préjudice à la partie graphique du PAP. Deux constructions au maximum peuvent être jumelées.

Les façades principales sont à aligner parallèlement à l'axe de la rue de desserte.

Au cas où le bâtiment administratif n'occupe pas l'intégralité de la façade sur rue, la façade du hall doit impérativement avoir un retrait d'au moins 2,00 mètres par rapport au bâtiment administratif.

Au cas où le bâtiment dispose de façades alignées sur deux rues, par exemple sur la rue A et la rue B ou sur la rue A et la route de Longwy, le bâtiment administratif doit être implanté sur la rue A.

Recul avant :

- minimum 8,0 mètres,
- maximum 15,0 mètres,

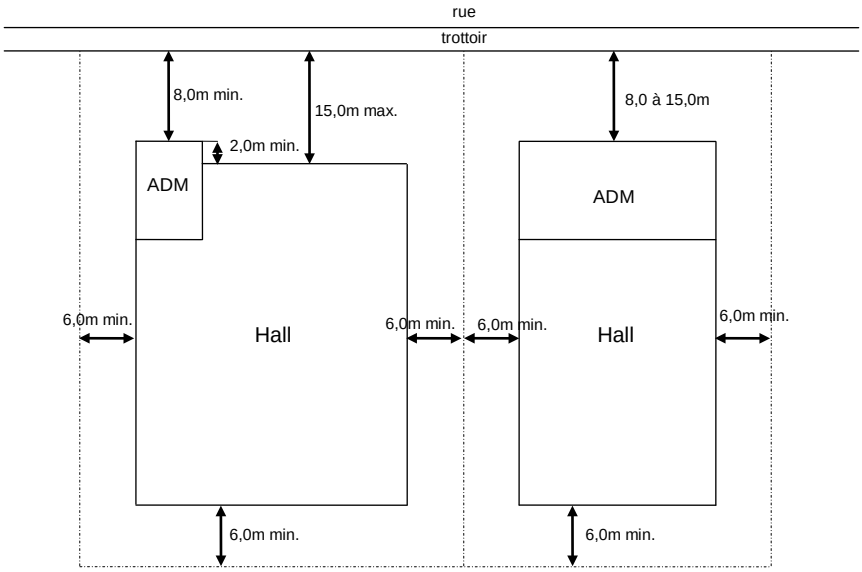
Recul latéral :

- les bâtiments sont isolés ou jumelés. Deux constructions au maximum peuvent être jumelées,

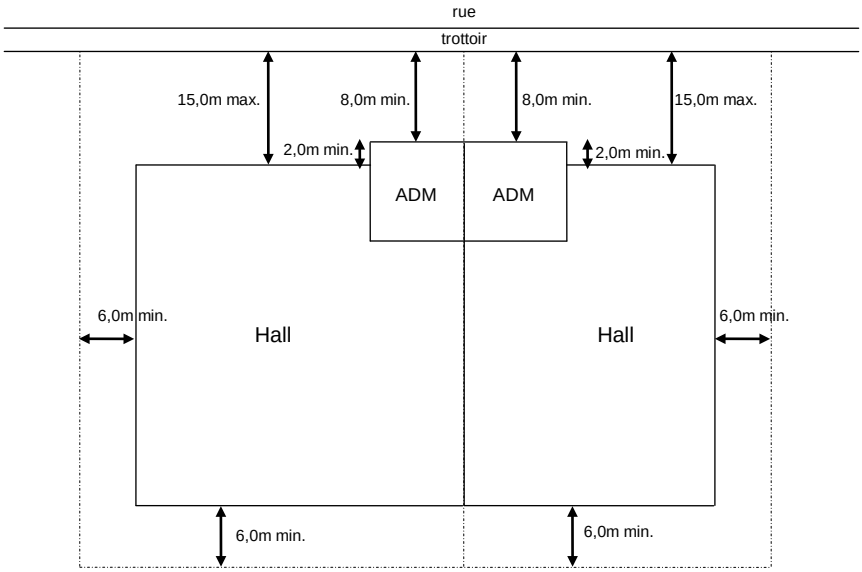
- les bâtiments isolés ont un recul minimal de 6,0 mètres, de sorte que la distance minimale entre deux bâtiments non jumelés soit de 12,0 mètres au moins,
- deux bâtiments implantés sur un même lot doivent respecter un recul de 6,0 mètres entre les bâtiments,

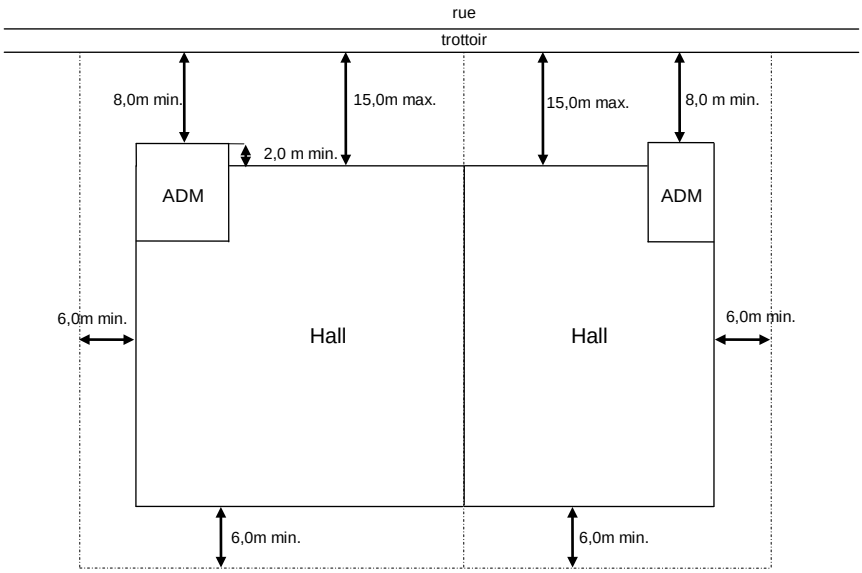
Recul postérieur :

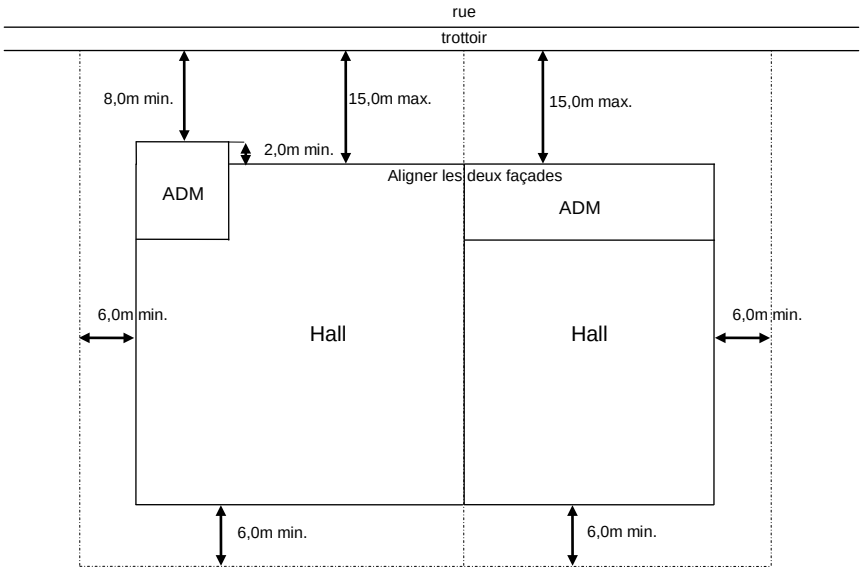
- les bâtiments ont un recul minimal de 6,0 mètres, respectivement de 8,0 mètres par rapport à un trottoir ;



Lorsque deux constructions sont jumelées, les façades des bâtiments administratifs doivent être alignées et les constructions doivent présenter un raccord harmonieux au point de jonction des deux bâtiments.







Les bandes de verdure privées obligatoires sont incluses dans ces marges de reculement.

Article 8 : Nombre de niveaux et hauteurs

Sur chaque lot, le bâtiment administratif pouvant recevoir les locaux administratifs, les magasins d'exposition, le logement de service (…), doit avoir 2 niveaux (R+1) au minimum ou 3 niveaux (R+2) au maximum, avec une hauteur à l'acrotère de 10,0 mètres, respectivement du faîte.

Les halls de production peuvent avoir 1 à 2 niveaux et une hauteur totale de 13,0 mètres. Cette hauteur ne peut être dépassée que sur autorisation spécifique, pour des raisons techniques.

Le rez-de-chaussée doit impérativement avoir une hauteur libre d'au moins 3,20 mètres, les autres niveaux doivent avoir au moins une hauteur libre de 2,50 mètres.

Les superstructures sur la toiture, par exemple cabine technique d'un ascenseur, élément de climatisation, (…), doivent être limitées à 25 % de la surface totale de l'étage en dessous et avoir une hauteur maximale de 3,0 mètres en dehors du gabarit autorisé.

La hauteur des constructions est mesurée à partir de l'axe de la rue où est aligné le bâtiment administratif.

Article 9 : Toitures

Les bâtiments ont, autant que possible, des toitures plates ou des toitures à 2 pentes maximales. Les toitures à 2 pentes ont des inclinaisons de 20 degrés maximum et doivent être exécutées par un recouvrement de haute qualité. Des toitures courbes et des toitures de type shed sont admises.

Il est impératif de mettre en œuvre un système de récupération et d'utilisation des eaux pluviales, par exemple pour les installations sanitaires et pour l'entretien des surfaces libres, notamment pour les eaux pluviales provenant des toitures des halls. Les réservoirs doivent être intégrés au bâtiment principal et ne pas entrer dans les reculs imposés.

Article 10 : Annexes

Les annexes, garages, dépôts (…) doivent former un ensemble de qualité avec le bâtiment principal. Les constructions à caractère provisoire ainsi que les dépôts à ciel ouvert sont interdits, sauf si la nature de l'entreprise mandataire l'exige.

Article 11 : Les lots de coin

Tous les lots de coin doivent proposer des bâtiments de coin, afin de garantir un ensemble d'une qualité architecturale et urbanistique élevée, voir le plan d'axonométrie.

Article 12 : Concept architectural, matériaux et couleurs

Toutes les entreprises mandataires doivent aménager un bâtiment administratif aligné sur la rue de desserte A ou B.

Les bâtiments doivent être simples, avoir des proportions harmonieuses et créer des ensembles cohérents. Un traitement particulier de certains éléments architecturaux est à rechercher pour les entrées, situations de coin, connexions entre bâtiments administratifs et halls de production (…). Une recherche de structure doit éviter toute banalité dans les constructions.

Les façades arrière le long de la voie de desserte B doivent être traitées avec autant de soin que les façades principales.

Au cas où le bâtiment administratif ne constitue qu'une partie du front de l'ensemble bâti, le restant du front bâti, occupé par le hall de production, doit présenter une façade de qualité architecturale élevée, en harmonie avec le bâtiment administratif.

En outre, le bâtiment administratif présentera un volume distinct par rapport au hall de production.

Les matériaux pour les façades sont le verre, l'acier, le bois, les recouvrements métalliques de haute qualité, les maçonneries apparentes en briques, pierres naturelles, les éléments préfabriqués en béton de structures diverses.

Sont proscrits les matériaux suivants : les recouvrements du type PVC ou similaire, les recouvrements colorés de façon arbitraire ou portant une publicité quelconque, sauf le logo de l'entreprise mandataire. Dans le cas de l'utilisation de recouvrements métalliques, une grande recherche dans le détail est requise, ouvertures, transition vers d'autres matériaux, socle du bâtiment, acrotères, (…).

Article 13 : Enseignes

Les enseignes doivent être réalisées de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne dans les alentours de la zone.

Pour l'orientation des usagers à l'intérieur de la zone, seuls sont autorisés les panneaux collectifs à installer aux endroits nécessaires, définis par le maître d'ouvrage.

L'éclairage privé doit respecter les contraintes de sécurité sans occasionner de gène sensible pour le voisinage.

Les publicités pour des produits ne sont pas admissibles.

Article 14 : Les clôtures

Les terrains ne peuvent être clôturés que par des haies vives ou des grillages. Ces clôtures ne peuvent pas dépasser une hauteur totale de 2,0 mètres au-dessus du terrain.

Là où le relief l'exige, des murets de soutènement de 1,0 mètre maximum peuvent être aménagés sur les limites de propriété, sans entrer dans le gabarit du drainage. La hauteur totale clôture et muret n'excède pas 2,0 mètres de haut.

Article 15 : Réseaux d'infrastructures et raccordements particuliers

L'évacuation des eaux se fera par un système séparatif. Chaque lot sera raccordé au réseau de canalisation des eaux usées ainsi qu'au réseau de canalisation des eaux pluviales. Les réseaux de canalisations d'eaux usées et d'eaux pluviales seront aménagés jusqu'à la limite de propriété aux frais du maître d'ouvrage, dans le cadre de l'aménagement de la voirie publique.

Deux regards de révision distincts seront aménagés par le maître d'ouvrage en limite de propriété, un pour les eaux usées et un second pour les eaux pluviales. Les raccordements afférents jusqu'au bâtiment seront à la charge de l'entreprise mandataire.

Concernant les autres réseaux techniques ; électricité, antenne collective, réseau téléphonique, (…), des gaines vides seront posées dans le cadre de l'aménagement de la voirie. Le câblage afférent ne sera posé qu'au moment de la construction du bâtiment respectif.

Des emplacements pour l'aménagement d'armoires électriques et similaires et pour la station de pompage sont délimités sur le plan des prescriptions en tant qu'infrastructures techniques. Il sera également possible de prévoir l'aménagement de certains réseaux techniques dans les espaces verts, sous condition qu'ils ne soient pas en contradiction avec la vocation de l'espace vert.

De plus, les petites armoires ainsi que les lampadaires sont prévus à l'arrière du trottoir ayant une largeur de 1,50 m.

En ce qui concerne les réseaux de gaz et d'eau potable, uniquement le réseau principal sera posé dans le cadre de l'aménagement de la voirie. Les raccordements particuliers aux réseaux principaux y compris les colliers de prise seront réalisés lors de l'achèvement du gros œuvre fermé.

Le concept d'aménagement des réseaux techniques devra prendre en considération le fait que le P.A.P. prévoit des îlots privatifs et non des lots prédéfinis. En ce sens, une certaine flexibilité devra être possible pour éviter de devoir ouvrir constamment le domaine public pour approvisionner les différents lots.

Un emplacement pour le bassin de récupération des eaux d'incendie est prévu à côté du bassin de rétention des eaux pluviales. Ce bassin ne sera pas réalisé dans le cadre des travaux de viabilisation de la zone.

Si un bassin de sécurité était demandé par l'autorisation commodo - incommodo d'une entreprise voulant s'implanter dans le lotissement, le maître d’ouvrage se chargera de la réalisation et du financement de ce bassin de sécurité.

Article 16 : Extensions futures

Les espaces prévus pour l’extension future d’une entreprise mandataire sont à délimiter d’un commun accord avec le maître d’ouvrage.

Article 17 : Dispositions générales

Les dispositions de la partie écrite du plan d’aménagement général sont applicables pour l’ensemble des prescriptions non régies par le présent règlement.

Article 18 : 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 5,00 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d’étage est comprise entre 5,00 mètres et 13,00 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3,00.

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. 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.

E. 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.

F. 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.

G. 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 mètre, 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 considérée comme surface aménageable, tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel 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.

H. 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, les canalisations, les ouvrages de stockage tels que les citernes, 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.

I. 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du 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, telles que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

J. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée, toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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%.

Partie graphique

- Plan des prescriptions
- Plan des coupes
- Plan de l'axonométrie

ILOT 1	73,12 a		
/	5850 m²	/	17550 m²
6456 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

ILOT 2	85,46 a		
/	6834 m²	/	23424 m²
7546 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

ILOT 3	36,81 a		
/	2944 m²	/	8830 m²
3681 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

ILOT 4	56,03 a		
/	4482 m²	/	13445 m²
5603 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

ILOT 5	199,65 a		
/	15972 m²	/	47915 m²
19965 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

ILOT 6	167,10 a		
/	13368 m²	/	40105 m²
16710 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

ILOT 7	224,61 a		
/	17968 m²	/	53905 m²
22461 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

ILOT 8	122,71 a		
/	9816 m²	/	29450 m²
10835 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	Adm 10,0m Hall 13,0m	Adm 2 Hall 1	Adm 3 Hall 2

ILOT 9	74,65 a		
/	5972 m²	/	17915 m²
6591 m²	mi / mj	/	1 service
tp/t2	dm 10,0m all 1 ..0m	dm 2 all 1	dm all 2

Entre rise "Catal st e o er"

eser e our l extension de l entre rise existante

Rue A

Rue B

route de Lon

Arrêt de bus

reseau C li ne Lon Luxem our

C iers

C iers re du Site

hors armateur C

CE

Ce plan ne vaut pas "PLAN à l'ACTE"

Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ILOT				
surface d'emprise au sol [m²]	min.	max.	min.	max.
surface du scellement du sol [m²]	max.		min.	max.
type de toiture		max.	min.	max.
type, disposition et nombre des constructions	hauteur des constructions [m]			

surface du lot / de l'îlot [ares]
surface constructible brute [m²]
type et nombre de logements
nombre de niveaux

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP (1468,25 ares)
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III,... nombre de niveaux pleins
- 1,2,...R nombre d'étages en retrait
- 1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- 1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

- ho-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres max.

Types, dispositions et nombre des constructions

- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Forme de toiture

- tp toiture plate
- tx -z- toiture à x versants de x degrés d'inclinaison
- orientation du faîte

Indications supplémentaires:

- placette publique
- arbre dans un bac étanchéifié et drainé
- bassin de sécurité

Gabarit des immeubles (plan/coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal (427,76 ares 28%)

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% | y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- (x) pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- EVp espaces vert privé
- EVP espaces vert public
- ADJ aire de jeux
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- trottoir / chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne (tracé à titre indicatif)
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder
- limite de la zone potentiellement contaminée
- infrastructure sociale en relation avec la zone
- bâtiment de coin
- limite du pays

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales
- infrastructure technique
- recul
- dimension

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Levée topographique: Bureau Best 06.07.12
Hansa Luftbild, 2004

Commune de Pétange

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 08.06.2015

Plan des prescriptions

échelle 1:1.000

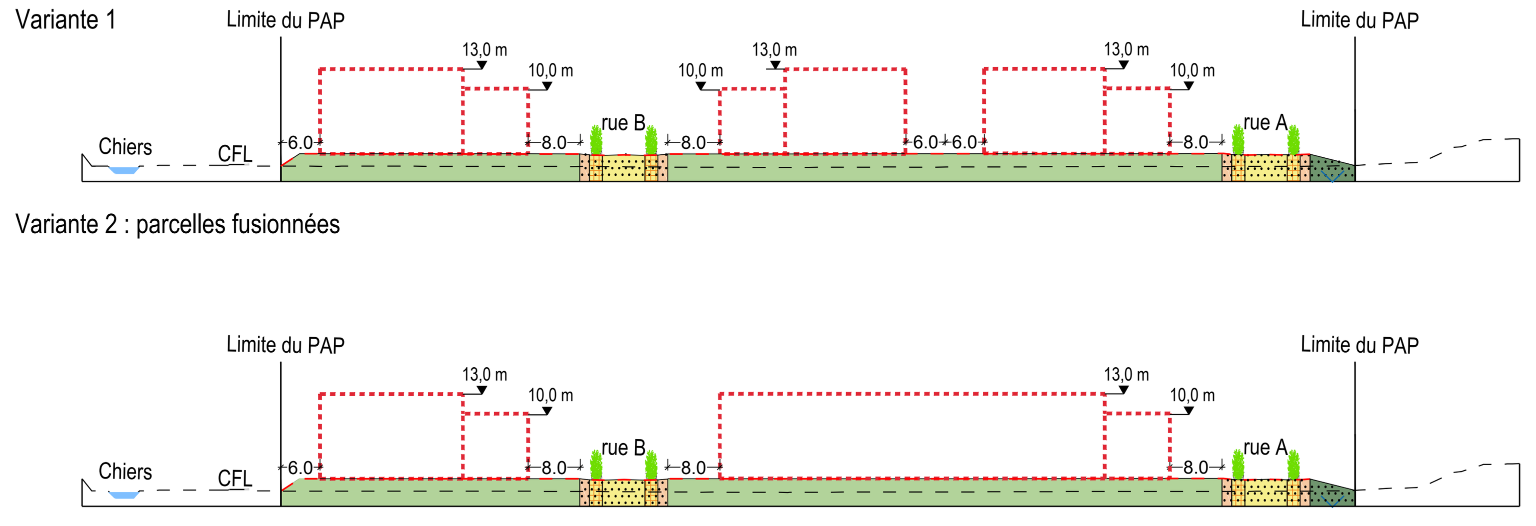
février 2015

ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes
Echelle 1:1000
PLAN DES PRESCRIPTIONS - JUIN 2015 - MODIF SUIVANT AVIS 08.06.2015 - 15.06.2015 - ISO A0 basse/A0 (841,00 x 1189,00 mm)

Coupe A-A

Variante 1

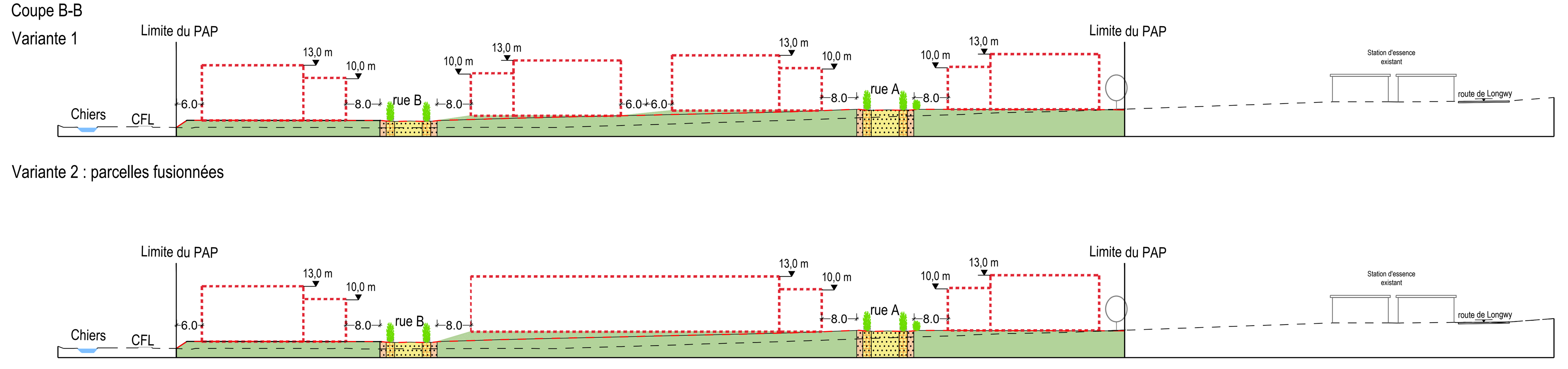


Variante 2 : parcelles fusionnées

échelle 1:1000

Coupe B-B

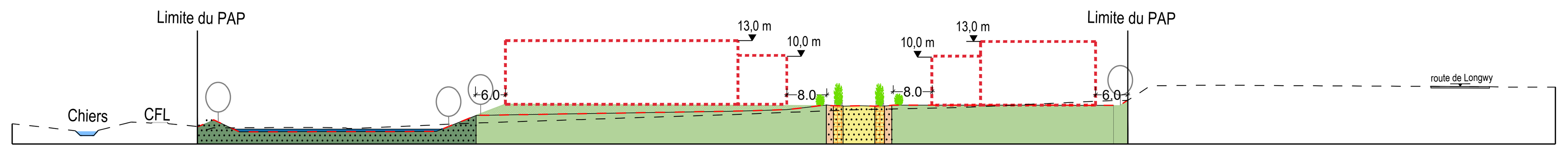
Variante 1



Variante 2 : parcelles fusionnées

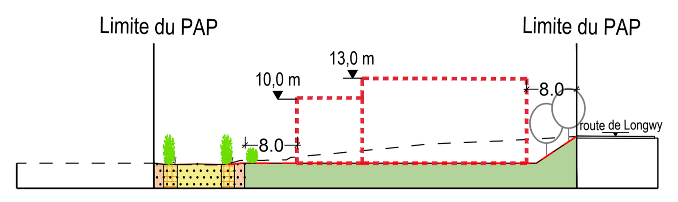
échelle 1:1000

Coupe C-C



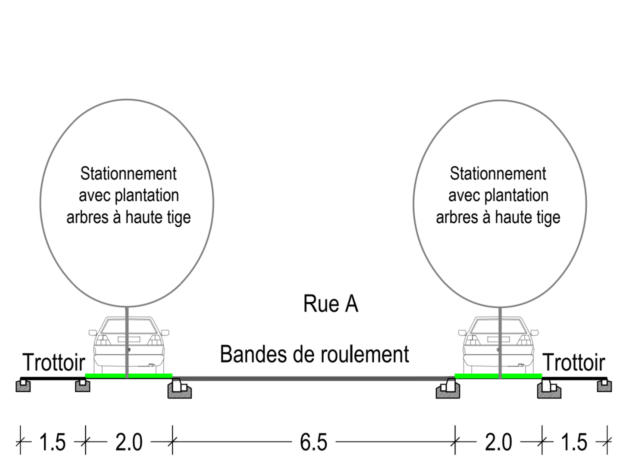
échelle 1:1000

Coupe D-D



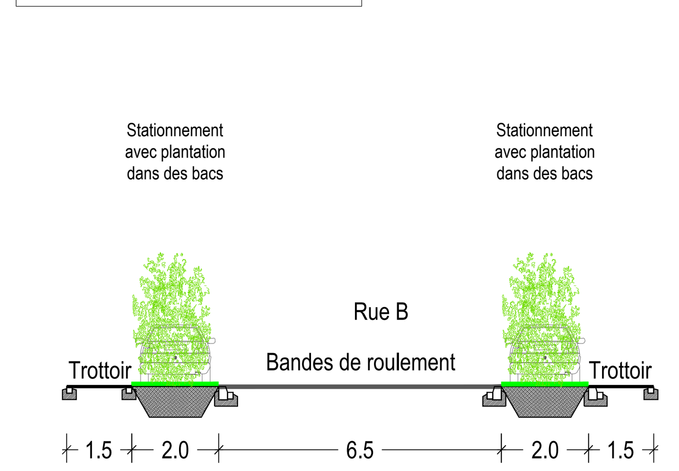
échelle 1:1000

Profil type de la rue principale
et de la rue secondaire

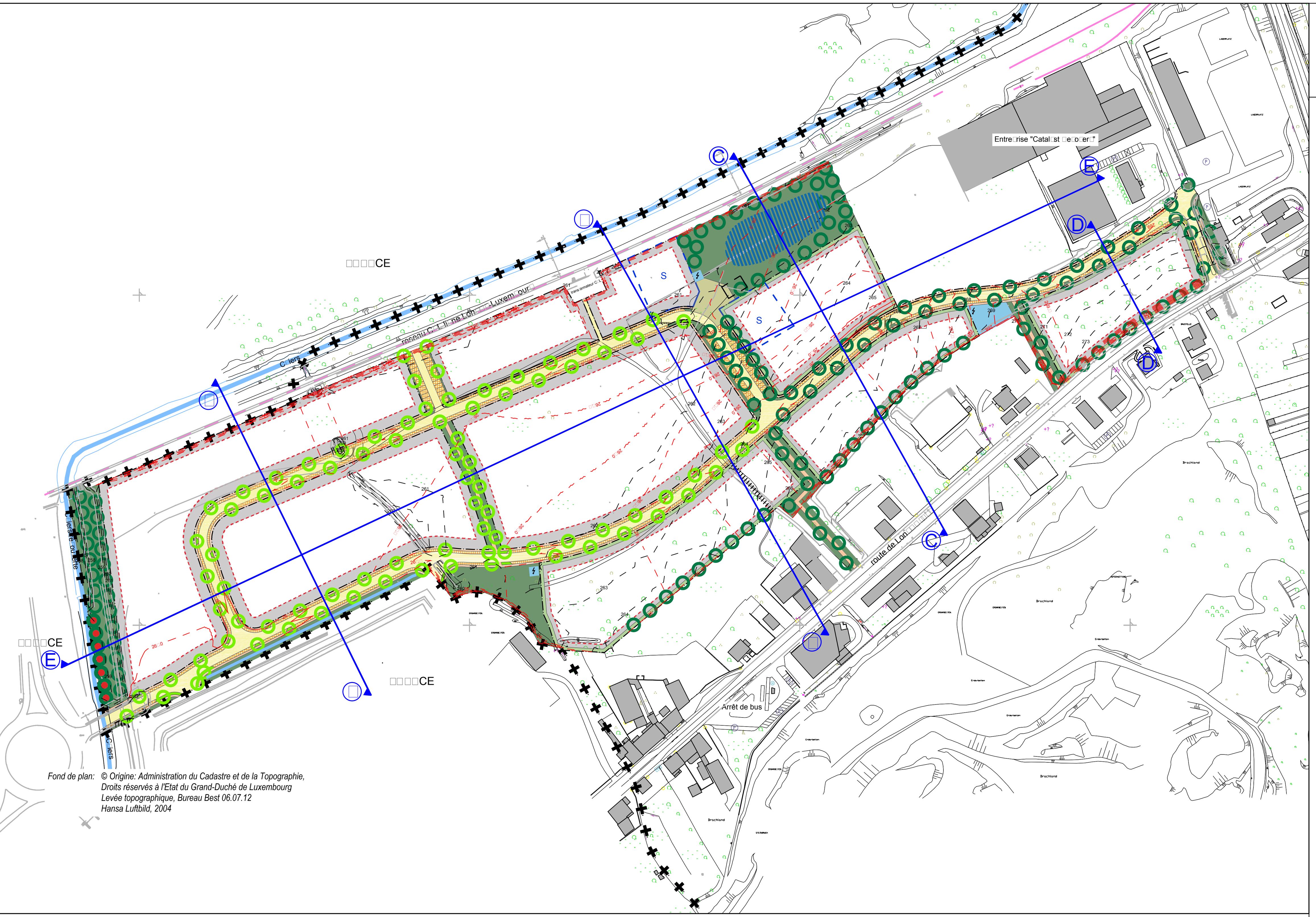


échelle 1:150

Profil type de la rue principale
et de la rue secondaire



échelle 1:150



Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie. Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg. Levée topographique, Bureau Best 06.07.12. Hansa Luftbild, 2004

Coupe E-E

Variante 1

Variante 2 : parcelles fusionnées

échelle 1:1000

Ce plan ne vaut pas "PLAN à l'ACTE

Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / ILOT				
surface d'emprise au sol [m²]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m²]
surface du scellement du sol [m²]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux

type, disposition et nombre des constructions — hauteur des constructions [m] — surface du lot / de l'îlot [ares]

Délimitation du PAP et des zones du PAG
- délimitation du PAP (1468,25 ares)
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau
- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux
- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- 1,2,...R nombre d'étages en retrait
- 1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- 1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:
- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres max.

Types, dispositions et nombre des constructions
- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements
- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Forme de toiture
- tp toiture plate
- tx -z toiture à x versants de x degrés d'inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan/coupes)
- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots
- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal (427,76 ares 28%)

Degré de mixité des fonctions
- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- X pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics
- EVp espaces vert privé
- EVP espaces vert public
- ADJ aire de jeux
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- trottoir / chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne (tracé a titre indicatif)
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets
- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes
- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques
- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Indications supplémentaires:
- placette publique
- arbre dans un bac étancheifié et drainé
- bassin de sécurité
- limite de la zone potentiellement contaminée
- infrastructure sociale en relation avec la zone
- bâtiment de coin
- limite du pays
- infrastructure technique
- recul
- dimension

Commune de Pétange

pétange
MOTIVATION COMMUNE

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 08.06.2015

Coupes

ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

N

échelle 1:1.000

février 2015

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

Ce plan ne vaut pas "PLAN à l'ACTE

Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

LOT / ILOT				surface du lot / de l'îlot [ares]
surface d'emprise au sol [m²]: min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m²]
surface du scellement du sol [m²]: max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture	max.	min.	max.	nombre de niveaux

type, disposition et nombre des constructions — hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP (1468,25 ares)
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- 1,2,...R nombre d'étages en retrait
- 1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- 1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres max.

Types, dispositions et nombre des constructions

- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Forme de toiture

- tp toiture plate
- tx -z toiture à x versants de x degrés d'inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan/coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal (427,76 ares 28%)

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- X pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- EVp espaces vert privé
- EVP espaces vert public
- ADJ aire de jeux
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- trottoir / chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne (tracé a titre indicatif)
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Indications supplémentaires:

- placette publique
- arbre dans un bac étancheifié et drainé
- bassin de sécurité
- limite de la zone potentiellement contaminée
- S infrastructure sociale en relation avec la zone
- bâtiment de coin
- limite du pays
- infrastructure technique
- recul
- dimension

Commune de Pétange

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

pétange MOTIVATION COMMUNE

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 08.06.2015

Axonométrie

ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

N

échelle 1:1.000

février 2015

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

Echelle 1:1.000

Annexes

Fond de plan: © Origine: Administration du Cadastre et de la Topographie, Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg
Levée topographique, Bureau Best 06.07.12
Hansa Luftbild, 2004

PLAN DU PARCELLAIRE RÉALISABLE - JUIN 2015.DWG - 18.06.2015

Zeyen + Baumann aménageurs-urbanistes

Échelle 1:1000

Ce plan ne vaut pas "PLAN à l'ACTE

Les dimensions et surfaces exactes seront déterminées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot

	LOT / ILOT				
surface d'emprise au sol [m²]	min.	max.	min.	max.	surface constructible brute [m²]
surface du scellement du sol [m²]	max.		min.	max.	type et nombre de logements
type de toiture		max.	min.	max.	nombre de niveaux

surface du lot / de l'îlot [ares]

type, disposition et nombre des constructions — hauteur des constructions [m]

Délimitation du PAP et des zones du PAG

- délimitation du PAP (1468,25 ares)
- délimitation des différentes zones du PAG

Courbes de niveau

- terrain existant
- terrain remodelé

Nombre de niveaux

- I, II, III, ... nombre de niveaux pleins
- 1,2,...R nombre d'étages en retrait
- 1,2,...C nombre de niveaux sous combles
- 1,2,...S nombre de niveaux en sous-sol

Hauteur des constructions:

- hc-x hauteur à la corniche de x mètres
- ha-x hauteur à l'acrotère de x mètres
- hf-x hauteur au faîte de x mètres max.

Types, dispositions et nombre des constructions

- oc constructions en ordre contigu
- onc constructions en ordre non contigu
- x-mi x maisons isolées
- x-mj x maisons jumelées
- x-mb x maisons en bande

Types et nombres de logements

- x-u x logements de type unifamilial
- x-b x logements de type bifamilial
- x-c x logements de type collectif

Forme de toiture

- tp toiture plate
- tx -z toiture à x versants de x degrés d'inclinaison
- orientation du faîte

Gabarit des immeubles (plan/coupes)

- alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé
- limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé
- alignement obligatoire pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour dépendances
- limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines
- limites de surfaces constructibles pour avant-corps

Délimitation des lots / îlots

- lot projeté
- îlot projeté
- terrains cédés au domaine public communal (427,76 ares 28%)

Degré de mixité des fonctions

- min x% pourcentage minimal en surface construite brute à dédier au logement par construction
- x% y% pourcentage minimal et maximal en surface construite brute de logement par construction
- X pourcentage obligatoire en surface construite brute de logement par construction

Espaces extérieurs privés et publics

- EVp espaces vert privé
- EVP espaces vert public
- ADJ aire de jeux
- espace extérieur pouvant être scellé
- voie de circulation motorisée
- espace pouvant être dédié au stationnement
- trottoir / chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne (tracé a titre indicatif)
- voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Plantations et murets

- arbre à moyenne ou haute tige projeté / arbre à moyenne ou haute tige à conserver
- haie projetée / haie à conserver
- muret projeté / muret à conserver

Servitudes

- servitude de type urbanistique
- servitude écologique
- servitude de passage
- élément bâti ou naturel à sauvegarder

Infrastructures techniques

- rétention à ciel ouvert pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux pluviales
- canalisation pour eaux usées
- fossé ouvert pour eaux pluviales

Indications supplémentaires:

- placette publique
- arbre dans un bac étancheifié et drainé
- bassin de sécurité
- limite de la zone potentiellement contaminée
- S infrastructure sociale en relation avec la zone
- bâtiment de coin
- limite du pays
- infrastructure technique
- recul
- dimension

Commune de Pétange

Plan d'aménagement particulier

au lieu-dit "Grand-Bis" à Rodange

Modifié sur la base de l'avis de la Cellule d'évaluation du 08.06.2015

Plan du parcellaire réalisable

ZEYEN BAUMANN
Aménageurs-Urbanistes
Ingénieurs-conseils
Bereldange

N

échelle 1:1.000

février 2015

00352 26028662

LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration de la gestion de l'eau
Division de la Protection des Eaux

Luxembourg, le 20 DEC. 2011

101151

Références : EAU/ACP/11/092
Dossier suivi par : Frank Wersandt/js
Tél. : 26 02 86 - 66
E-mail : frank.wersandt@eau.etat.lu

Schroeder & Associés
Arch.: 116 Code: 101151
- 2 JAN. 2012
Info:
TF, CB

Accord de principe EAU/ACP/11/092

Objet Concept d'assainissement de la ZAEC Grand-Bis à Rodange-Bas

Maître d'Ouvrage Administration communale de Pétange

Bureau d'études Schroeder & Associés
Ingénieurs-conseils

Plans annexés
Mémoire technique avec calcul hydraulique du 29/07/2011
Plan N° K-A100 du 30/05/2011 : Situation générale
Plan N° K-A101 du 30/05/2011 : Plan de Situation
Plan N° K-A102 du 30/05/2011 : Plan de situation – Ruisselet projeté
Plan N° K-A103 du 30/05/2011 : Plan de situation avec les lots
Plan N° K-A203 du 30/05/2011 : Profil en long Ruisselet
Plan N° K-A301 du 30/05/2011 : Rétention à ciel ouvert projetée

Le présent accord de principe ne vaut pas autorisation au titre de la loi du 19 décembre 2008 relative à l'eau.

Remarque :

Pour la demande d'autorisation les bassins de rétention seront à équiper d'une paroi siphoidale et d'un régulateur mécanique assurant un débit de fuite constant.

L'ouvrage d'étranglement est à éloigner au maximum de l'ouvrage d'entrée.

Service Régional Ouest

Claude Schmit
Ingénieur-conducteur ppl

Division de la Protection des Eaux

Frank Wersandt
Ingénieur chef de division

Adm. communale de Pétange
Secrétariat général
22 JUIN 2015
2015/14324-BAT (ST-RESP)

Schroeder & Associés

Administration Communale de PETANGE
Service technique
z. Hd. Herrn Gerard GEORGES
1b, rue du Parc

L-4701 Pétange

n. ref. FrNe/gibe-15cs05335
10/151

v. ref.

date 18.06.2015

Kontaktperson: Frank Nemesheimer

Betrifft: **ZA Grand-Bis in Rodange**

- ***Entwässerungskonzept und Umleitung eines bestehenden Wasserlaufs zwecks Verbesserung der Wasserqualität***

Sehr geehrter Herr Georges,

im Rahmen der Ausarbeitung des o.g. Projektes wurde am 01.08.2011 im Namen der Gemeinde Pétange eine Genehmigung nach der Prozedur "Accord de principe relative à l'eau" gemäß dem Gesetz vom 19. August 2008 beim Wasserwirtschaftsamt eingereicht.

Der positive Bescheid (Accord de principe EAU/ACP/11/092) wurde am 20.12.2011 seitens des Wasserwirtschaftsamtes zugestellt. Darin enthaltene Bemerkungen wurden im weiteren Verlauf der Planung berücksichtigt und sind in die Ausarbeitung des Projektes eingeflossen.

Es wurde daher zurückbehalten, den Bachlauf "Schoofsbach" südlich entlang der Haupterschließungsstraße als offenes naturnah gestaltetes Gerinne zu führen. Zur Vermeidung einer Versickerung ist eine Abdichtung der Bachsohle vorgesehen.

Eine definitive wasserrechtliche Genehmigungsanfrage (Demande d'autorisation relative à l'eau) gemäß dem geänderten Gesetz vom 19. Dezember 2008 befindet sich derzeit in der Ausarbeitung und soll noch diesen Monat eingereicht werden.

Für weitere Informationen stehen wir zu Ihrer Verfügung und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Claude Belche
Administrateur

Schroeder & Associés · Ingénieurs-Conseils · 8, rue des Girondins · L-1626 Luxembourg · tél (+352) 44 31 31-1 · fax (+352) 44 69 50
Société Anonyme · RC Luxembourg B 69336 · TVA LU 17890818 · e-mail: contact@schroeder.lu · internet: www.schroeder.lu