

Commune de Pétange



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°L11 « Grand-Rue / Rue de la Fontaine » à Lamadelaine

Schéma directeur adapté dans le cadre de la modification ponctuelle du PAG sur ce site,
dossier 8 – 13 juillet 2020

Vote du conseil communal le 25 septembre 2017

24 avril 2017



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

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

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

Caractéristiques du site

- » **Situation** : localité de Lamadelaine.
- » **Superficie du PAP NQ** : 0,23 ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie, PCN exercice 2016*)
- » **Topographie** : pente 7,0 %, montant d'Ouest en Est.
- » **Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales en bande, maison plurifamiliales, activités commerciales, artisanales.
- » **Accessibilité** : Grand - Rue (CR 177) et rue de la Montagne.
- » **Transports publics** : arrêt de bus « Lamadelaine Kirch » et « Lamadelaine Schoul » à 200 mètres maximum.
- » **Végétation** : arbres, potager.



Vue sur le site depuis « Grand-Rue »



Vue sur le tissu bâti adjacent



Vue sur le tissu bâti adjacent



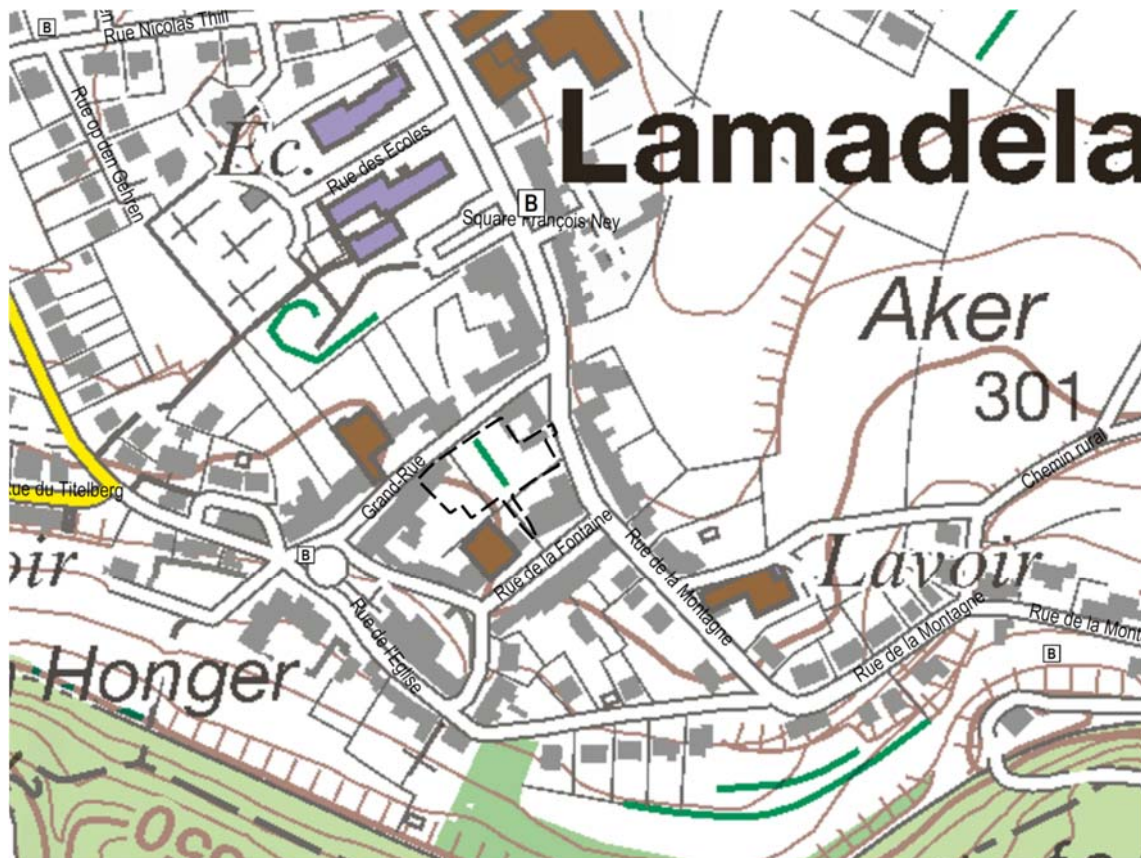
Vue depuis la rue de la Montagne



Vues sur le tissu bâti adjacent depuis la rue de la Fontaine – accès piétonnier à prévoir



Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2015

Localisation du schéma directeur sur orthophoto



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, Orthophotos digitales 2019

Défis urbains – Objectifs visés

Situation

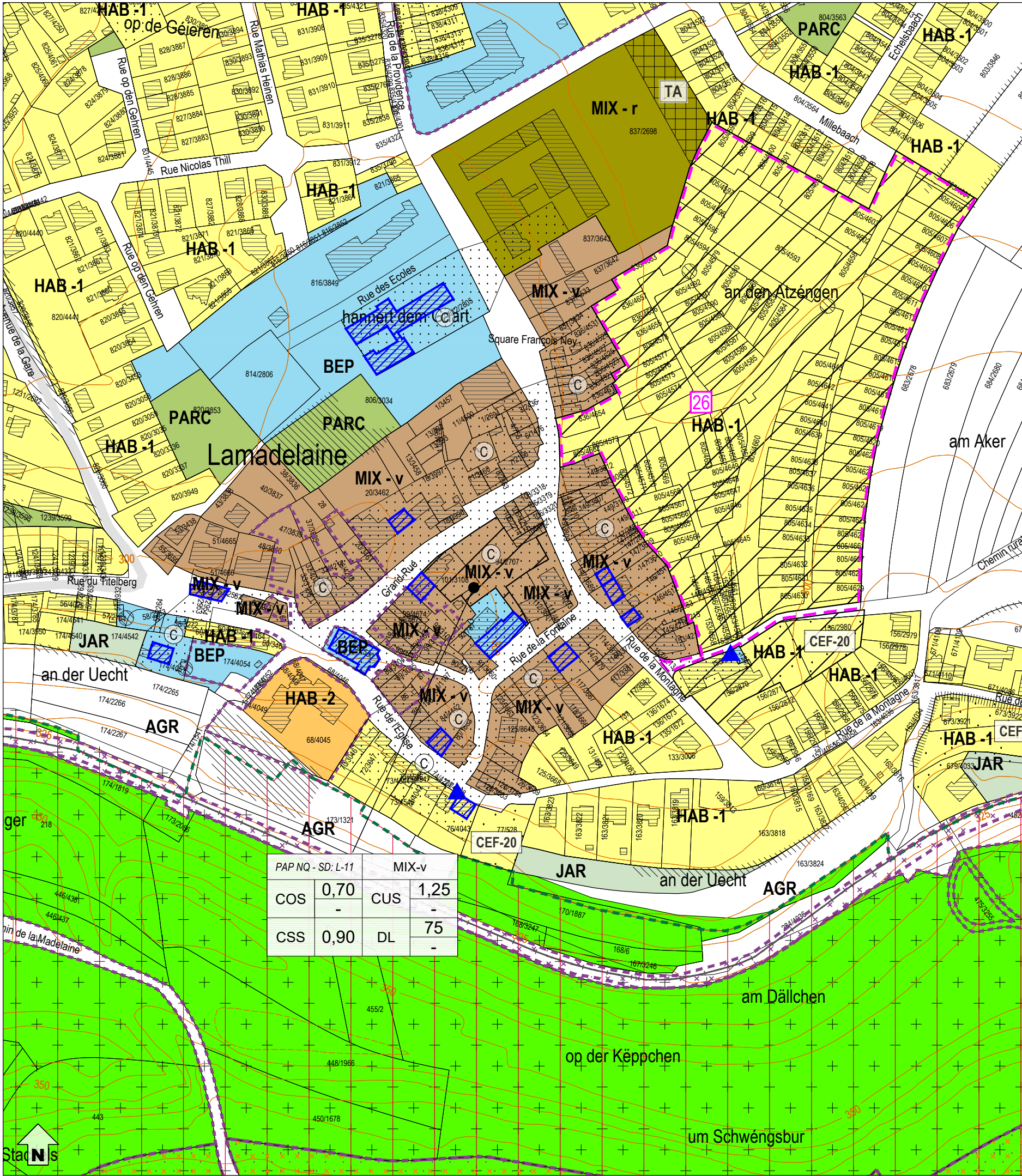
- » Développer des terrains partiellement libres de petite envergure, situés au centre de la localité, situés à l'intérieur du tissu bâti, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Consolider le centre de quartier.
- » Proposer une densité d'habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques, ...).
- » Proposer une mixité de typologie de logements.
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Créer des nouveaux espaces de rencontre conviviaux, de type placette et parc, accessibles à tous.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

- » Le site est aux abords de rues existantes.
- » Le concept de développement repose sur le principe d'un projet sans voiture en surface avec un stationnement collectif en sous sol.



Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB - 1	Zone d'habitation 1
HAB - 2	Zone d'habitation 2
MIX - u	Zone mixte urbaine
MIX - v	Zone mixte villageoise
MIX - r	Zone mixte rurale
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones
COS	max. min.
CUS	max. min.
CSS	max. min.

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

ECO - c1	Zone d'activités économiques communale type 1
ECO - r	Zone d'activités économiques régionale
ECO - n	Zone d'activités économiques nationale
GARE	Zone de gares et d'arrêts ferroviaires et routières
FER	Zone spéciale du réseau ferroviaire
REC-as	Zone de sport et de loisirs avec séjour
REC-ss	Zone de sport et de loisirs sans séjour
REC-ss-1900	Zone de sport et de loisirs sans séjour - TRAIN 1900
JAR	Zone de jardins familiaux

Zones destinées à rester libres

AGR	Zone agricole
FOR	Zone forestière (11)
PARC	Zone de parc public
VERD	Zone de verdure

Zones superposées

	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur		Couloir pour projets routiers
	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)		Couloir pour projets de mobilité douce
	Zone d'aménagement différé - PAP NQ		Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
	Zone d'urbanisation prioritaire type I		Secteur protégé de type "environnement construit"
	Zone de servitude "urbanisation"		Bâtiment protégé (9)
	Servitude "urbanisation - paysagère"		petit patrimoine protégé (9)
	Servitude "urbanisation - élément naturel"		Zone de risques d'éboulements miniers (10)
	Zone de servitude "urbanisation - chiroptères"		Zone de bruit ≥ 70dBA (11)
	Servitude "urbanisation - eau"		
	Servitude "urbanisation - coulée verte"		
	Zone de servitude "urbanisation - zone tampon"		
	Zone de servitude "urbanisation - garage et stationnement"		
	Zone de servitude "urbanisation - conduite électrique aérienne"		

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires ou administratives spécifiques relatives:

	à l'aménagement du territoire		à la protection des sites et monuments nationaux
	Périmètre modifié de la zone industrielle à caractère national (1)		Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
	Plan d'occupation du sol "Lycée technique Mathias Adam" (13)		Immeubles et objets inscrits à l'inventaire supplémentaire (7)
	à la protection de la nature et des ressources naturelles		
	Zone protégée d'intérêt national - RGD (2)		
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones spéciales de conservation (4)		
	Zone protégée d'intérêt communautaire - Réseau Natura 2000 - Zones de protection spéciale (5)		

Indications complémentaires (à titre indicatif)

	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)		Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (8)
	Mesures CEF (relevé non exhaustif) (6)		Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices à étudier avant altération ou destruction (8)
			Conduites électriques aériennes (12)

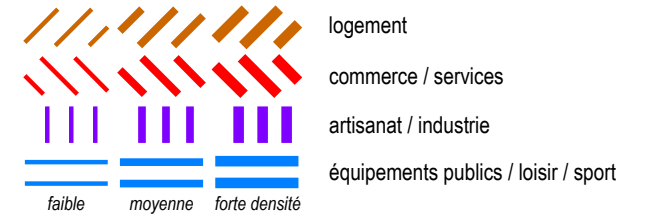
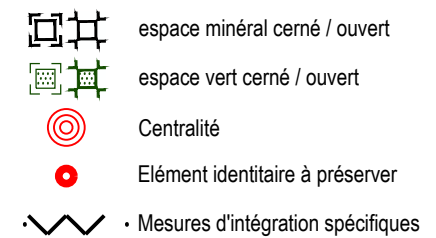
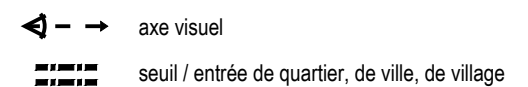
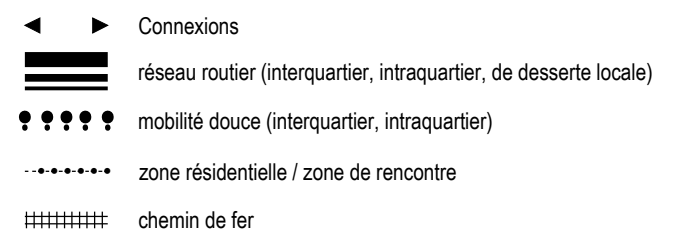
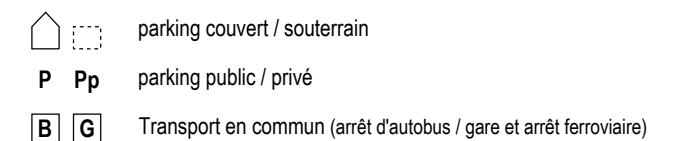
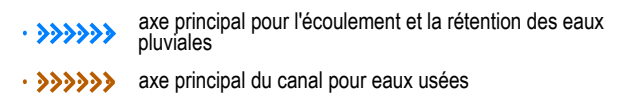
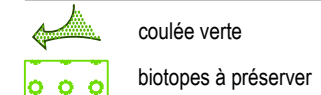
— Limite de la commune

+ Limite d'état



- - - délimitation du schéma directeur

- - - courbes de niveaux du terrain existant

Concept de développement urbain**Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités****Espace public****Séquences visuelles****Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques****Aire de stationnement****Infrastructures techniques****Concept de mise en valeur des paysages et des espaces verts intra-urbains**

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Le développement de ces terrains constitue un projet phare pour le centre de Lamadelaine actuellement en redéveloppement. Ce nouveau projet est prévu pour de l'habitation avec éventuellement un commerce ou service au rez-de-chaussée des bâtiments, cependant la fonction résidentielle devra être dominante. Ce nouveau quartier doit avoir une densité plutôt élevée de logements. Pour le développement de ce site, il est primordial de préserver le caractère du noyau d'origine de la localité de Lamadelaine. Le concept urbanistique doit garantir un îlot sans voiture en surface, néanmoins il faut garantir la circulation des véhicules d'urgence et d'entretien. Un stationnement collectif est à aménager de préférence au sous-sol pour répondre aux besoins du projet et compenser les stationnements éliminés.

Les principes d'aménagement sont illustrés sur la partie graphique du schéma directeur.

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

- » Le PAP NQ est situé aux abords de rues existantes. Le concept doit développer un îlot sans voiture en surface. Une servitude de passage permettra le passage des piétons ; en principe il n'y a pas de cession à faire.
- » Le PAP NQ définira précisément les surfaces à céder pour utilité publique dans le cadre des 25% à céder.
- » Si le taux de cession est inférieur à 25%, les éventuelles indemnités compensatoires sont à régler dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP NQ.

c – Localisation, programmation et caractéristiques des espaces publics

- » Le PAP NQ est situé aux abords de rues existantes, il n'y a pas beaucoup de cession à faire en principe.

d – Jonctions fonctionnelles des différentes fonctions inter- et intra-quartiers

- » Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation principalement.

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

- » A proximité des constructions déjà existantes, le concept urbanistique doit proposer des constructions reprenant sensiblement le gabarit des constructions existantes environnantes, soit 2 niveaux avec combles et des profondeurs de 12,0 à 15,0 mètres maximum.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation d'habitation principalement.
- » Le projet doit garantir une bonne qualité des aménagements des espaces semi-publics.
- » Les espaces semi-publics doivent être conviviaux, sécurisant, à destination de tous et générer la vie urbaine et le séjour.

g – Répartition sommaire des densités

MIX-v					
COS	max.	0,70	CUS	max.	1,25
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,90	DL	max.	75
	min.	-		min.	-

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

CUS: Coefficient d'utilisation du sol – le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut

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

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

En considérant que le PAP NQ a une superficie de 0.23 ha (*ACT, PCN exercice 2016*), avec une densité brute de 75 logements par hectare, il y a un potentiel de 17 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par une mixité de maisons unifamiliales et plurifamiliales.
- » Les constructions sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » L'implantation des maisons plurifamiliales est à choisir en fonction de leur taille. Il est important que le concept architectural évite la monotonie d'une longue rue, construite en continue.
- » Les maisons plurifamiliales doivent être de taille raisonnable et proposer un concept architectural qui garantit un bon cadre de vie (appartements bi-orientés, locaux collectifs, espaces libres de qualité, (...)).
- » Le gabarit et l'implantation des constructions seront précisés dans le concept urbanistique et architectural du PAP NQ.
- » Le nouveau quartier doit garantir la meilleure orientation possible des logements et favoriser des constructions à haut rendement énergétique.

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

- » Sans objet.

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

- » Le concept d'aménagement ne doit pas obstruer les axes visuels (ni par l'aménagement, ni par l'équipement, ni par du mobilier) et créer une vue intéressante depuis la rue de la Fontaine vers la Grand-rue, tout en respectant l'intimité des résidents.

k – Eléments identitaires bâtis et éléments identitaires naturels à sauvegarder respectivement à mettre en évidence

- » Il n'y a aucun éléments identitaires bâtis à préserver sur ce site. Néanmoins, adjacent à ce site il y a des éléments bâtis, respectivement un corps de ferme et la maison d'habitation protégés qui doivent être conservés et mis en valeur par le concept urbanistique.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- » Ces terrains sont directement desservis par les rues « Grand-Rue ».
- » Un réseau de mobilité douce intra est à aménager, entre la Grand-Rue, la rue de la Fontaine et la rue de la Montagne.

b – Hiérarchie du réseau de voirie distinguant les différents déplacements motorisés et non motorisés, la configuration des voies de circulation et des liaisons piétonnes, cyclables et routières

- » Le développement du site doit reposer sur un concept sans voiture en surface.

c – Concept de stationnement

- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Pour ne pas consommer trop d'espace au rez-de-chaussée des constructions pour l'aménagement d'emplacements de stationnement, il est préférable d'aménager les garages au sous-sol avec un accès collectif.
- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

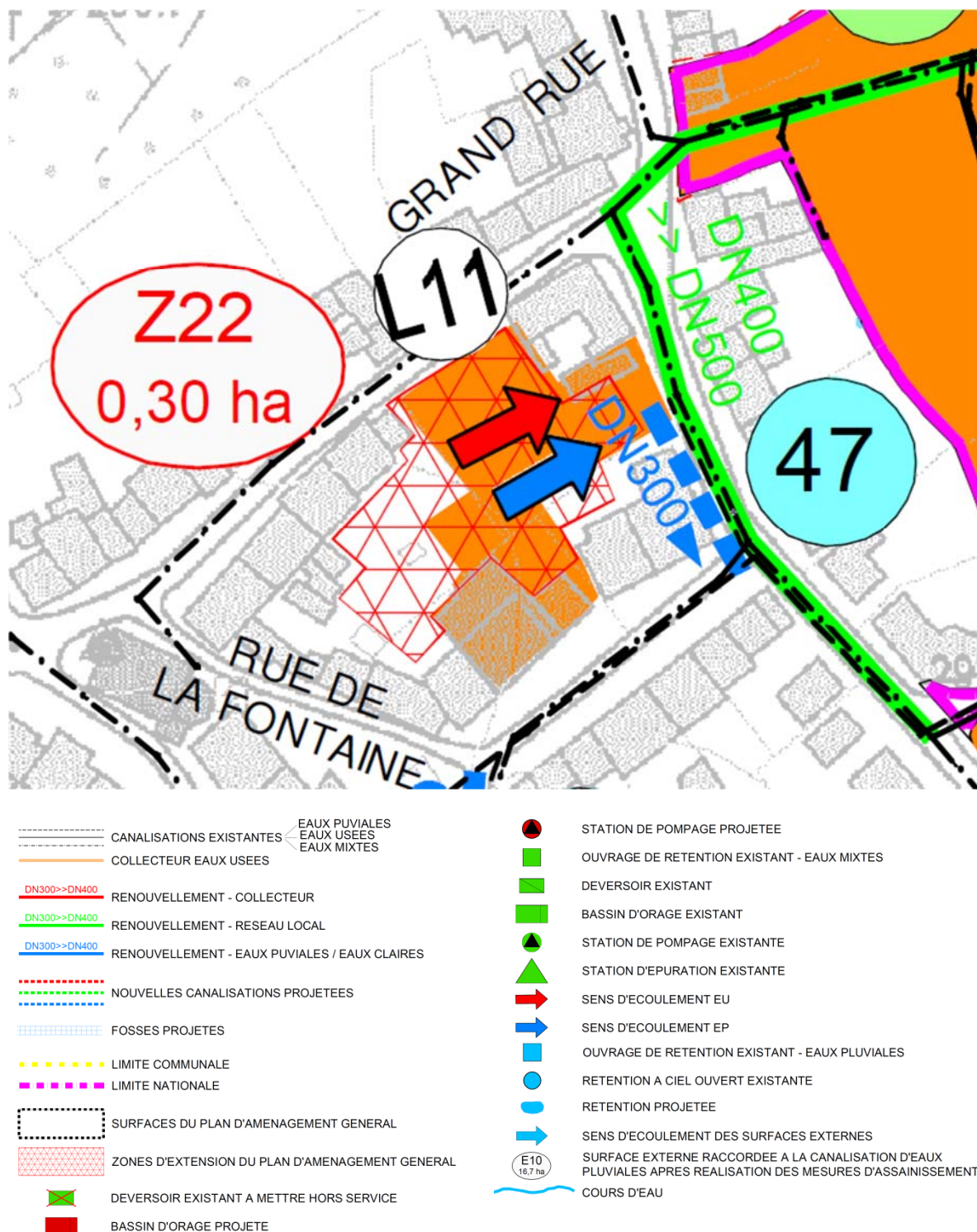
d – Accès au transport collectif

- » Les arrêts d'autobus les plus proche, « Lamadelaine Kirch » et « Lamadelaine Schoul » respectivement sur la « rue de la Montagne » et la « rue » sont situés à 200 mètres maximum du site.

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

- » Tous les réseaux techniques du ressort de la Commune sont existants à proximité et ils disposent de capacités suffisantes pour l'alimentation en eau potable et l'assainissement, (...).
- » Concernant les autres réseaux, leur capacité devra être analysée au cas par cas avec les différents fournisseurs de réseaux dans le cadre du PAP NQ.
- » Les concepts relatifs à la planification des réseaux d'approvisionnement et d'assainissement, et à la gestion des eaux pluviales sont à discuter au cas par cas avec les services compétents de la Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.

Concept assainissement



Source: Extraits du plan K-105, plan directeur avec mesures de mises en conformité, Schroeder & Associés, février 2017

- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles doivent être acheminées par un système séparatif vers la canalisation projetée dans la « rue de la Montagne ».
- » Concernant l'évacuation des eaux usées, elles doivent être acheminées dans le réseau existant dans la « rue de la Montagne ».

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

a – Intégration au paysage par la délimitation de la zone verte compte tenu des contraintes telles que la topographie, les structures végétales en place ainsi que l'impact visuel

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation mixte en intérieur d'îlot, bordé par des rues existantes.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure en intérieur d'îlot, bordé par des rues existantes.

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Aucun biotope à préserver n'est présent sur les terrains concernés par ce schéma directeur.
- » Aucun habitat d'espèces n'est recensé sur le site à ce jour.

5. Concept de mise en œuvre

a – Programme de réalisation du projet

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

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

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

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

b – Faisabilité

- » Le(s) propriétaire(s) devra(ont) proposer un projet d'aménagement particulier cohérent avec le présent schéma directeur.

c – Phasage de développement

- » Ce projet doit être réalisé en une ou plusieurs phases. Le PAP NQ définira le nombre de phases de développement.
- » Le phasage peut être détaillé dans le cadre de la convention relative à l'exécution du PAP.NQ

d – Délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier

- » Le site concerné par le présent schéma directeur fera l'objet d'un seul PAP « nouveau quartier ».

6. Bibliographie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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