

Commune de Pétange



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 Schémas Directeurs

SD n°P24a « Rue Antoine Nangeroni » et P24b « Rue Weissenbrill » à Pétange

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 Pétange.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,22 ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie, PCN exercice 2016*)
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande.
- » **Accessibilité:** rue Weissenbrill et rue de la Chiers, respectivement rue « Antoine Nangeroni ».
- » **Transports publics:** arrêt de bus « Pétange, Lëtzebuergerstrooss » à 400 mètres maximum.
- » **Végétation:** gazon.



Vue sur la portion de rue à réaménager



Vue sur la liaison douce existante



Vue sur une partie du site depuis la rue Antoine Nangeroni



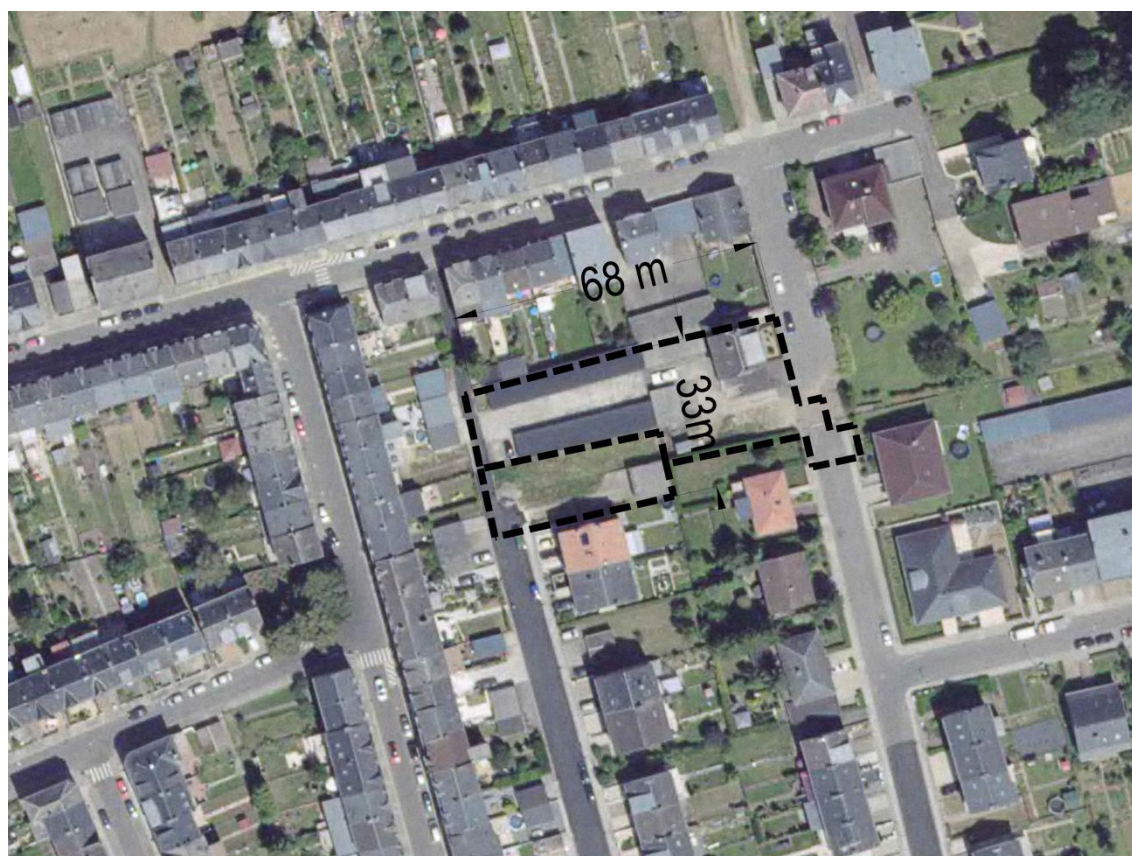
Vue sur une partie du site depuis la rue Weissenbrill

Localisation du schéma directeur sur carte topographique



Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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

Défis urbains – Objectifs visés

Situation

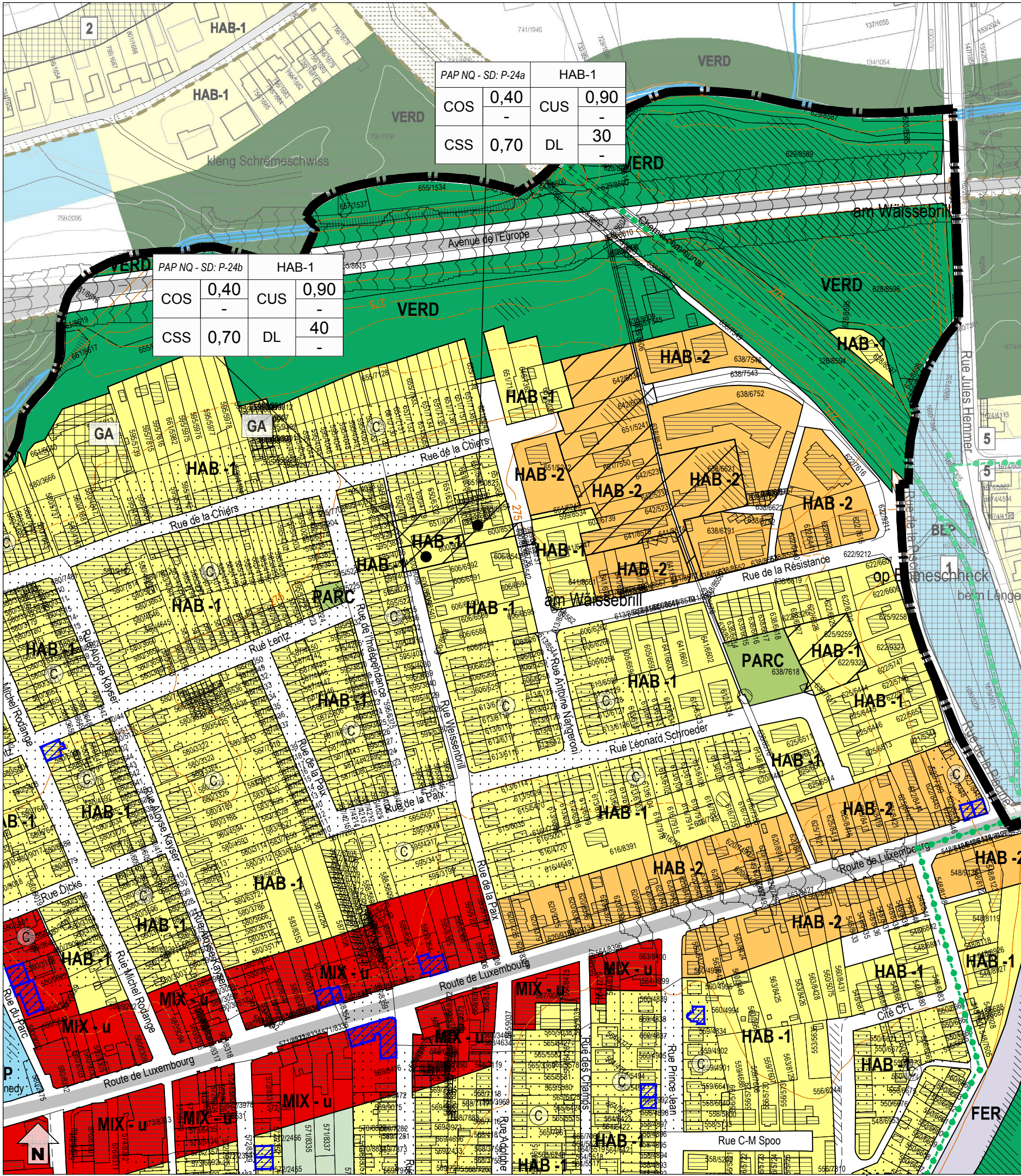
- » Développer des terrains de petite envergure actuellement urbanisé couvert en partie par des garages et par de l'habitation, situés au sein de la localité de Pétange, à l'intérieur du tissu bâti et déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Requalifier un site déjà urbanisé actuellement à vocation d'habitation et de garage en partie.
- » Arrondir le tissu bâti.
- » Proposer une densité d'habitation en phase avec la localisation du site (desserte routière, transport en commun, capacité des infrastructures techniques,...).
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Créer des jonctions fonctionnelles entre les divers quartiers par l'aménagement d'un espace rue entre les rues « Weissenbrill » et « de la Chiers ».
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

Mobilité

- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction et les caractéristiques du nouveau projet.
- » Connecter le nouveau projet aux rues « Weissenbrill » et « de la Chiers ».



PAP NQ - SD: P-24a		HAB-1	
COS	0,40	CUS	0,90
	-		-
CSS	0,70	DL	30
			-

PAP NQ - SD: P-24b		HAB-1	
COS	0,40	CUS	0,90
	-		-
CSS	0,70	DL	40
			-

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.	DL 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 - r1	Zone d'activités économiques régionale type 1
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
Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)
Zone d'aménagement différé - PAP NQ
Zone d'urbanisation prioritaire type I
Zone de servitude "urbanisation"
IP Servitude "urbanisation - paysagère"
EN Servitude "urbanisation - élément naturel"
CH Zone de servitude "urbanisation - chiroptères"
E Servitude "urbanisation - eau"
CV Servitude "urbanisation - coulée verte"
TA Zone de servitude "urbanisation - zone tampon"
GA Zone de servitude "urbanisation - garage et stationnement"
HT Zone de servitude "urbanisation - conduite électrique aérienne"

Couloir pour projets routiers
Couloir pour projets de mobilité douce
Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
Secteur protégé de type "environnement construit"
Bâtiment protégé (9)
petit patrimoine protégé (9)
Zone de risques d'éboulements miniers (10)
Zone de bruit ≥ 70dBA (11)

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
Limite PED (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

Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016
Mise à jour, AC Pétange et Z+B



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

- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant
- délimitation des différents PAP NQ

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

Espace public

- espace minéral cerné / ouvert
- espace vert cerné / ouvert
- Centralité
- Elément identitaire à préserver
- Mesures d'intégration spécifiques

Séquences visuelles

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

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

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

Aire de stationnement

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

Infrastructures techniques

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

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

- coulée verte
- biotopes à préserver

Etude préparatoire du PAG



Schéma directeur: SD-P24a - "rue Antoine Nangeroni"
+ P24b - "rue Weissenbrill" à Pétange

ZB ZEYEN BAUMANN

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

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



échelle 1:1.000
25 septembre 2017

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Ce site est à développer en projet d'habitation. Ce nouveau projet d'habitation doit être caractérisé par des maisons unifamiliales principalement, néanmoins un bifamilial peut être aménagé dans le PAP NQ P24b. Ce nouveau quartier doit avoir une densité moyenne de logements. Le concept urbanistique doit régler la situation en « cul de sac » de la rue Weissenbrill et donc garantir un lien carrossable entre les rues « Weissenbrill » et « de la Chiers » / « Antoine Nangeroni », néanmoins des aménagements spécifiques sont à prévoir pour dissuader tout trafic clandestin. Le concept urbanistique doit également régler la situation de la rue « de la Chiers » / « Antoine Nangeroni » et prolonger la voirie.

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

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

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la commune. En principe, les surfaces à céder seront inférieures aux 25 % prévus par la loi.
- » 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

- » Pour la viabilisation de ce nouveau quartier des surfaces sont à céder à la commune pour réaménager une partie des rues existantes, les rues « Weissenbrill » et « de la Chiers » / « Antoine Nangeroni », et créer une nouvelle voie carrossable.
- » La conception des dessertes doit garantir un trafic apaisé.

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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation en partie aux abords de rues existantes.
- » Le projet doit garantir un lien carrossable entre les rues « Weissenbrill » et « de la Chiers » / « Antoine Nangeroni » afin de régler la situation de « cul de sac » de la rue « Weissenbrill ».

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 ou étage en retrait et des profondeurs de 12,0 à 15,0 mètres maximum.
- » Il est important de respecter une distance suffisante entre deux façades arrière de bâtiment, environ 20,0 mètres, et entre une façade arrière et un pignon, environ 15,0 mètres, pour garantir une certaine intimité et un éclairage naturel des pièces de vie.

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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation.

g – Répartition sommaire des densités

PAP NQ P24a :

HAB-1					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,90
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,70	DL	max.	30
	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 0,16 ha (*ACT, PCN exercice 2016*), avec une densité brute de 30 logements par hectare, il y a un potentiel de 5 nouveaux logements.

PAP NQ P24b :

HAB-1					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,90
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,70	DL	max.	40
	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 0,06 ha (*ACT, PCN exercice 2016*), avec une densité brute de 40 logements par hectare, il y a un potentiel de 2 nouveaux logements.

h – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par des maisons unifamiliales principalement, un bifamilial peut être admis dans le PAP NQ 24b.
- » Les constructions unifamiliales sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » Dans le PAP NQ P24a, le concept urbanistique doit garantir une proportion de minimum 100% de logements dans des maisons unifamiliales.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 90%.
- » 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

- » Aucun axe visuel n'est à prévoir.

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

- » Aucun.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques**a – Connexions**

- » Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la rue « Weissenbrill » et la rue « de la Chiers », respectivement rue « Antoine Nangeroni ».
- » Le concept urbanistique doit régler la situation de la rue « de la Chiers » / « Antoine Nangeroni » et prolonger la voirie.
- » Une voie carrossable doit être aménagée dans le cadre du PAP NQ entre les rues « Weissenbrill » et « de la Chiers », respectivement rue « Antoine Nangeroni » pour desservir une partie des habitations.

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

- » La desserte du projet doit se faire selon deux niveaux hiérarchiques, la desserte locale « zone 30 » pour le réaménagement des parties des rues « Weissenbrill » et « de la Chiers », respectivement rue « Antoine Nangeroni » et la zone résidentielle « zone 20 » pour la voie carrossable à créer entre ces deux rues existantes.
- » La configuration des voies de circulation et de mobilité douce se fera en concertation avec le service compétent de la commune.

c – Concept de stationnement

- » Favoriser les stationnements groupés en site propre.
- » Le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir est défini dans la partie écrite du PAG.
- » Le PAP NQ devra définir le nombre d'emplacements de stationnement pour visiteurs.

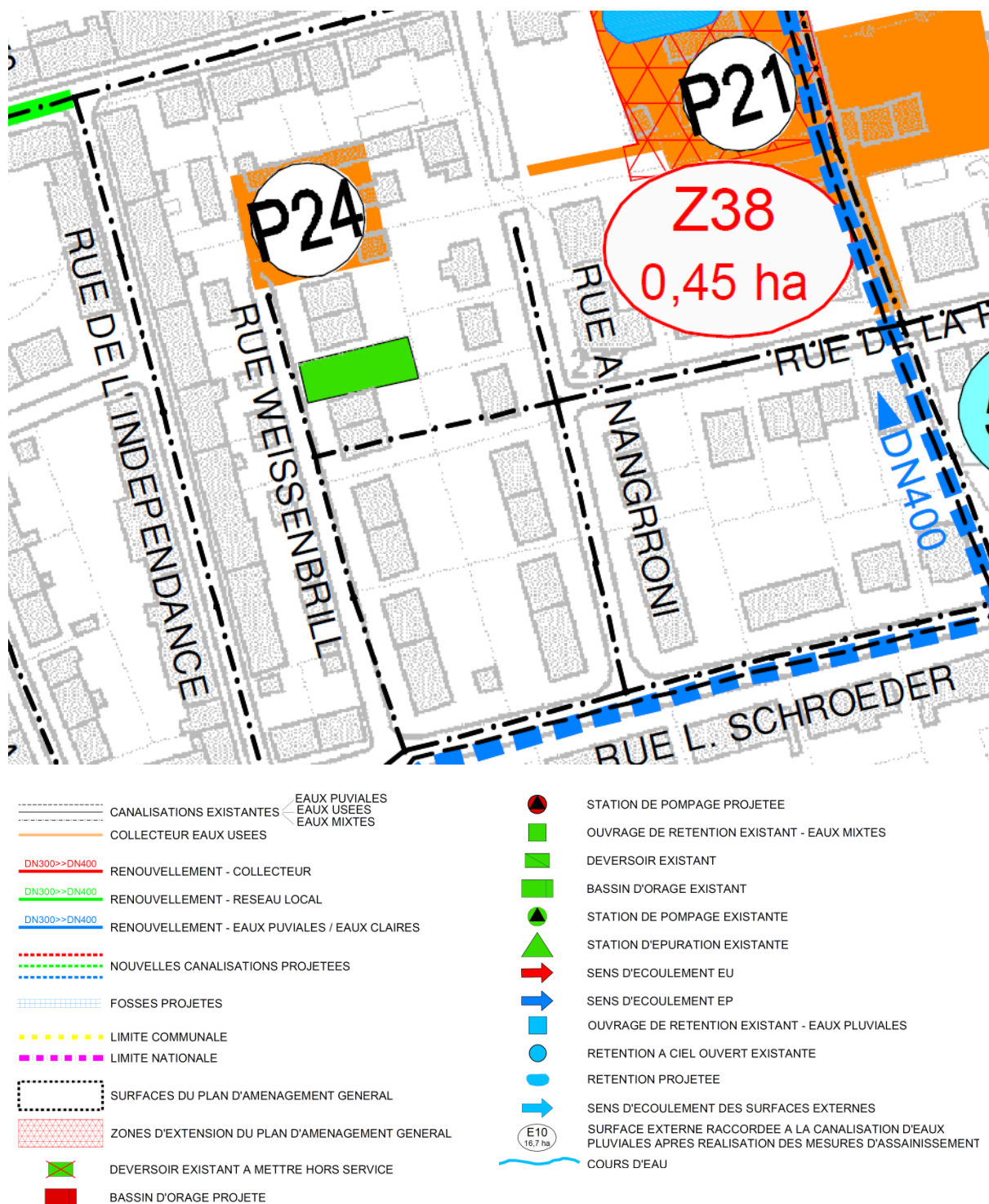
d – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, "Pétange, Lëtzebuergerstrooss", sur la Route de Luxembourg est situé à 400 mètres maximum du site (distance parcourue).
- » La gare de Pétange se situe à 0,9 km maximum (distance parcourue) et elle est desservie par le bus 334 qui passent par l'arrêt d'autobus «Pétange, Lëtzebuergerstrooss».

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 dans le réseau mixte existant dans les rues « Weissenbrill » et « Antoine Nangeroni ».
- » Concernant l'évacuation des eaux usées, elles doivent être acheminées dans le réseau mixte existant dans les rues « Weissenbrill » et « Antoine Nangeroni ».

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

- » Sans objet.

b – Coulées vertes et maillage écologique

- » Sans objet, il s'agit d'un projet de petite envergure.

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Il n'y a aucun élément naturel et aucun habitat d'espèce à préserver sur les terrains concernés par ce schéma directeur.

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 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 doit faire l'objet de plusieurs PAP « nouveau quartier ». Si le présent schéma directeur est réalisé en plusieurs PAP NQ, la faisabilité des PAP NQ ultérieurs doit être garantie dès la réalisation de la première phase du projet.

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