

Commune de Pétange



Plan d'Aménagement Général (PAG)

Étude préparatoire

Section 4 **Schémas Directeurs**
SD n°P26 « route de Longwy bis» à Pétange

Vote du conseil communal le 25 septembre 2017

24 avril 2017



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

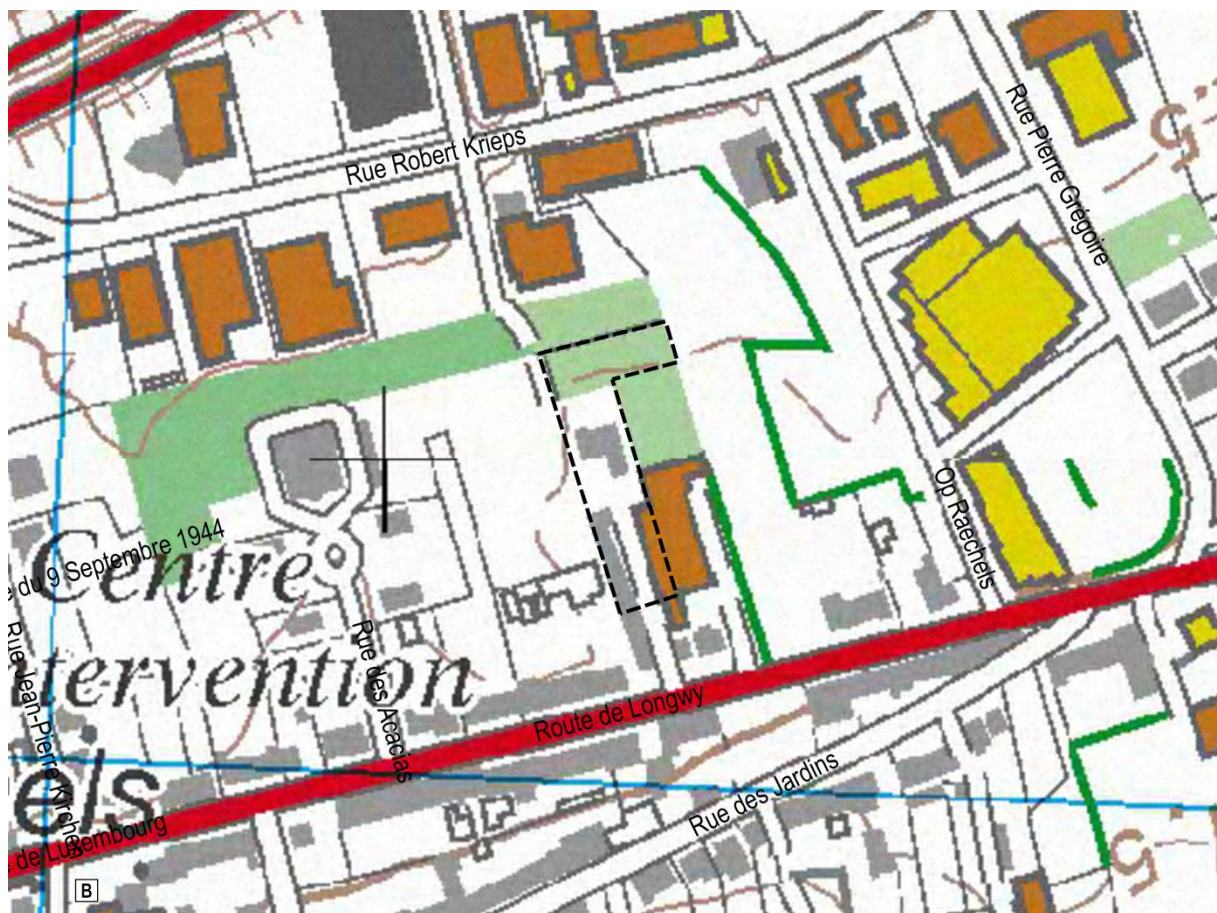
T +352 33 02 04
F +352 33 28 86
www.zeyenbaumann.lu

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

Caractéristiques du site

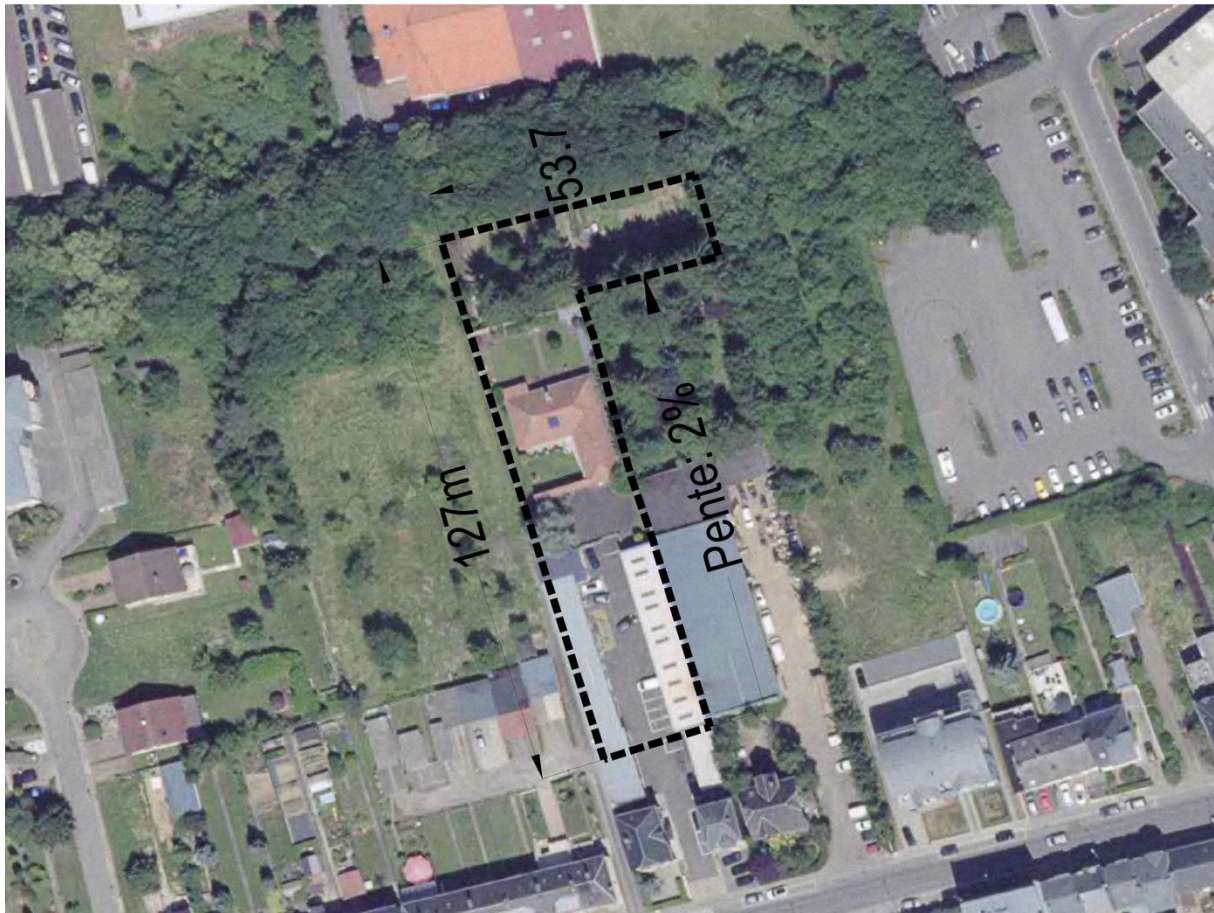
- » **Situation:** localité de Pétange.
- » **Superficie du PAP NQ:** 0,33 ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie, PCN exercice 2016*)
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, en bande, maisons plurifamiliales, activités commerciales, artisanales, parc.
- » **Accessibilité:** route de Longwy (N5).
- » **Transports publics:** halte ferroviaire de Lamadelaine et arrêt de bus « Pétange, Porte de Lamadelaine » à 400 mètres maximum.
- » **Végétation:** buisson (article 17).

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, situés au centre de la localité de Pétange, à l'intérieur du tissu bâti et à proximité directe d'un PAP déjà approuvé, ouverts sur un parc, déjà desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

Urbanisme

- » Reconvertir un site déjà urbanisé actuellement à vocation mixte (habitation et activités).
- » Densifier le tissu bâti.
- » 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.
- » 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.

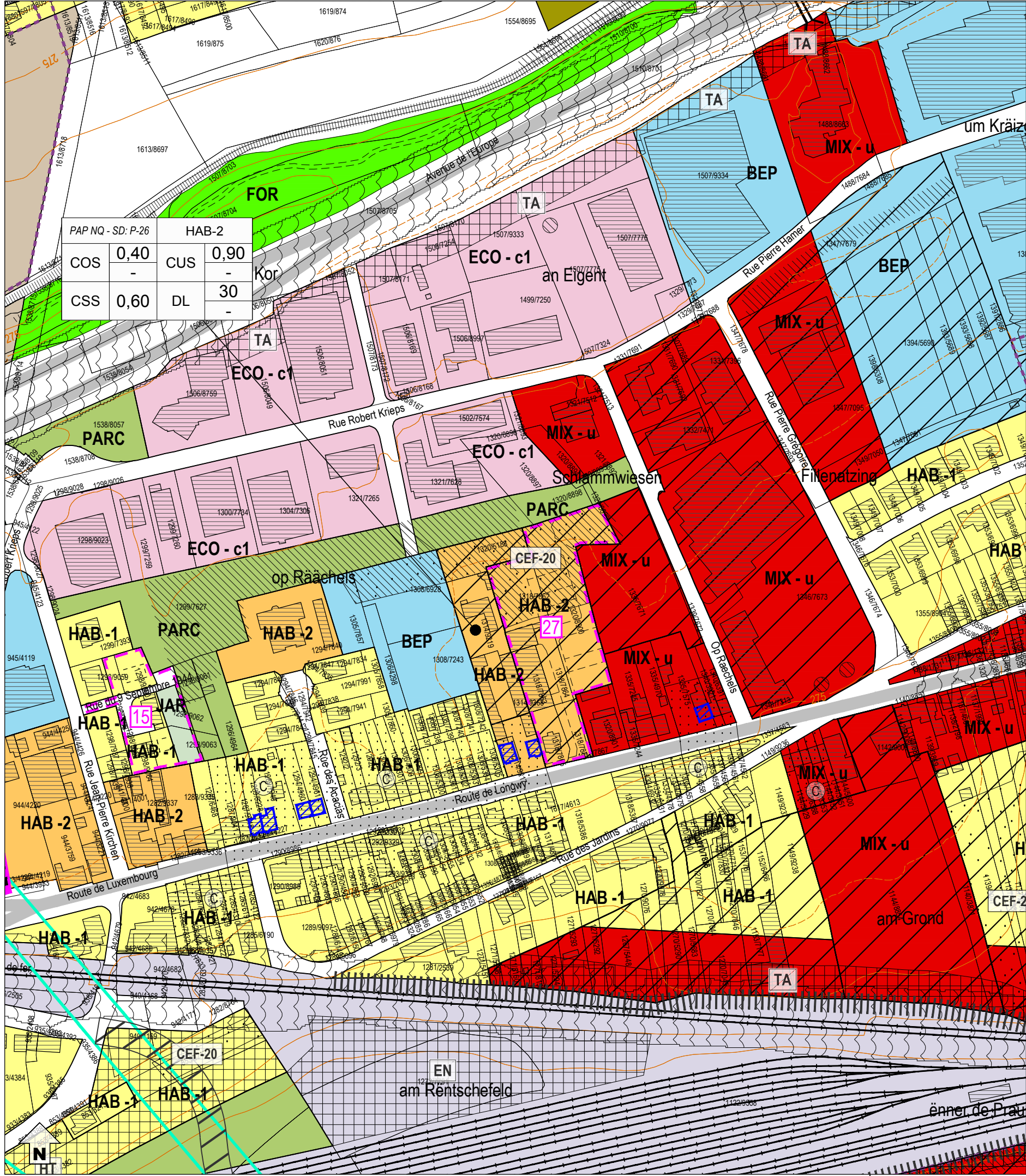
- » Connecter le nouveau quartier aux quartiers existants et projetés.
- » Créer des liaisons pour la mobilité douce intra- et inter quartier, vers les réseaux de transport public, vers les équipements publics et services de proximité et vers les zones récréatives.

Biotopes et habitats

- » Préserver les biotopes protégés existants et les intégrer au concept urbanistique, le plus possible. Pour les biotopes protégés détruits, prévoir des surfaces de compensation.
- » Maintenir la fonction écologique pour les habitats d'espèces protégés par des mesures spécifiques, notamment la plantation d'arbres et de haies.

Servitudes urbanistiques

- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 23).



PAP NQ - SD: P-26		HAB-2	
COS	0,40	CUS	0,90
CSS	0,60	DL	30

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.	CUS max.
min.	min.
CSS max.	DL max.
min.	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"
- Servitude "urbanisation - paysagère"
- Servitude "urbanisation - élément naturel"
- Zone de servitude "urbanisation - chiroptères"
- 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"
- 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
 - Limite PED (1)
 - Plan d'occupation du sol "Lycée technique Mathias Adam" (13)
- à la protection des sites et monuments nationaux
 - Immeubles et objets classés monuments nationaux (7)
 - 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)
- Mesures CEF (relevé non exhaustif) (6)
- Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (8)
- 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: © 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

Concept de développement urbain

Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

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

Espace public

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

Séquences visuelles

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

Concept de mobilité et concept d'infrastructures techniques

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

Aire de stationnement

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

Infrastructures techniques

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

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

- coulée verte
- biotopes à préserver

Etude préparatoire du PAG



Schéma directeur:

SD-P26 - "route de Longwy bis" 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

24 avril 2017

2. Concept de développement urbain

a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

Le site « route de Longwy » doit être développé en projet d'habitation majoritairement, dans la continuité du PAP approuvé « op raechels ». Ainsi, le site est à desservir par une voirie à aménager dans le prolongement de la voirie prévue dans le PAP dûment approuvé. Un chemin de mobilité douce est à prévoir vers le Nord du site pour rejoindre le parc linéaire projeté. Le projet doit proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente afin de s'inscrire dans le contexte urbain et paysager projeté. Ce nouveau projet doit être caractérisé par une mixité de maisons unifamiliales et plurifamiliales. Des activités mixtes peuvent être autorisées au sein des bâtiments proches de la route de Longwy (N5), cependant la fonction résidentielle doit représenter 80% minimum des surfaces construites brutes. La densité d'habitation doit être de 30 logements à l'hectare.

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 prolonger la voirie qui desservira le site, aménager une liaison pour la mobilité douce, la gestion de l'eau de ruissellement et un espace vert.
- » La conception des dessertes internes doit garantir un trafic apaisé et des espaces rue conviviaux.
- » Dans le domaine public, les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- » Le PAP NQ définira des emplacements pour l'aménagement d'un îlot de verdure, du bassin de rétention ainsi que des connexions piétonnes inter-quartier. Il est important que ces espaces soient conviviaux, sécurisant et à destination de tous.

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

- » Il s'agit d'un projet de petite envergure à vocation d'habitation principalement. Le concept doit prévoir une liaison pour la mobilité douce inter quartier, vers le parc linéaire projeté au Nord du site.

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.

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

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

g – Répartition sommaire des densités

HAB-2					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,90
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	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 0,33 ha (*ACT, PCN exercice 2016*), avec une densité brute de 30 logements par hectare, il y a un potentiel de 10 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 unifamiliales sont à implanter de préférence en bande ou jumelée, afin de réduire la consommation de terrain.
- » Les constructions plurifamiliales sont à implanter de manière isolée.
- » Le concept urbanistique doit garantir une proportion de minimum 20% de logements dans des maisons unifamiliales.
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 80%.
- » 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, éclairage naturel des parties communes, 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

- » Des interfaces entre le projet d'habitation et le parc linéaire projeté au Nord du site doivent être garanties par des aménagements naturels dans les fonds de parcelle à la périphérie du projet.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des servitudes urbanistiques et des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 23).

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

- » Une étude spécifique relative aux biotopes et habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

a – Connexions

- » Ce nouveau quartier est à desservir par une voirie à créer en prolongement de la rue prévue dans le cadre du PAP approuvé adjacent.
- » Une liaison de mobilité douce inter quartier est à aménager, vers le parc linéaire projeté au Nord du site.
- » Le projet doit prévoir la possibilité de réaliser une extension de la desserte interne vers l'internat projeté, situés à l'Ouest du site.

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 interne doit se faire selon un niveau hiérarchique, la desserte locale « zone 30 ».
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale (trottoir) et par le réseau de mobilité douce projeté en site propre dans la coulée verte ou entre les constructions.
- » 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

- » 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.

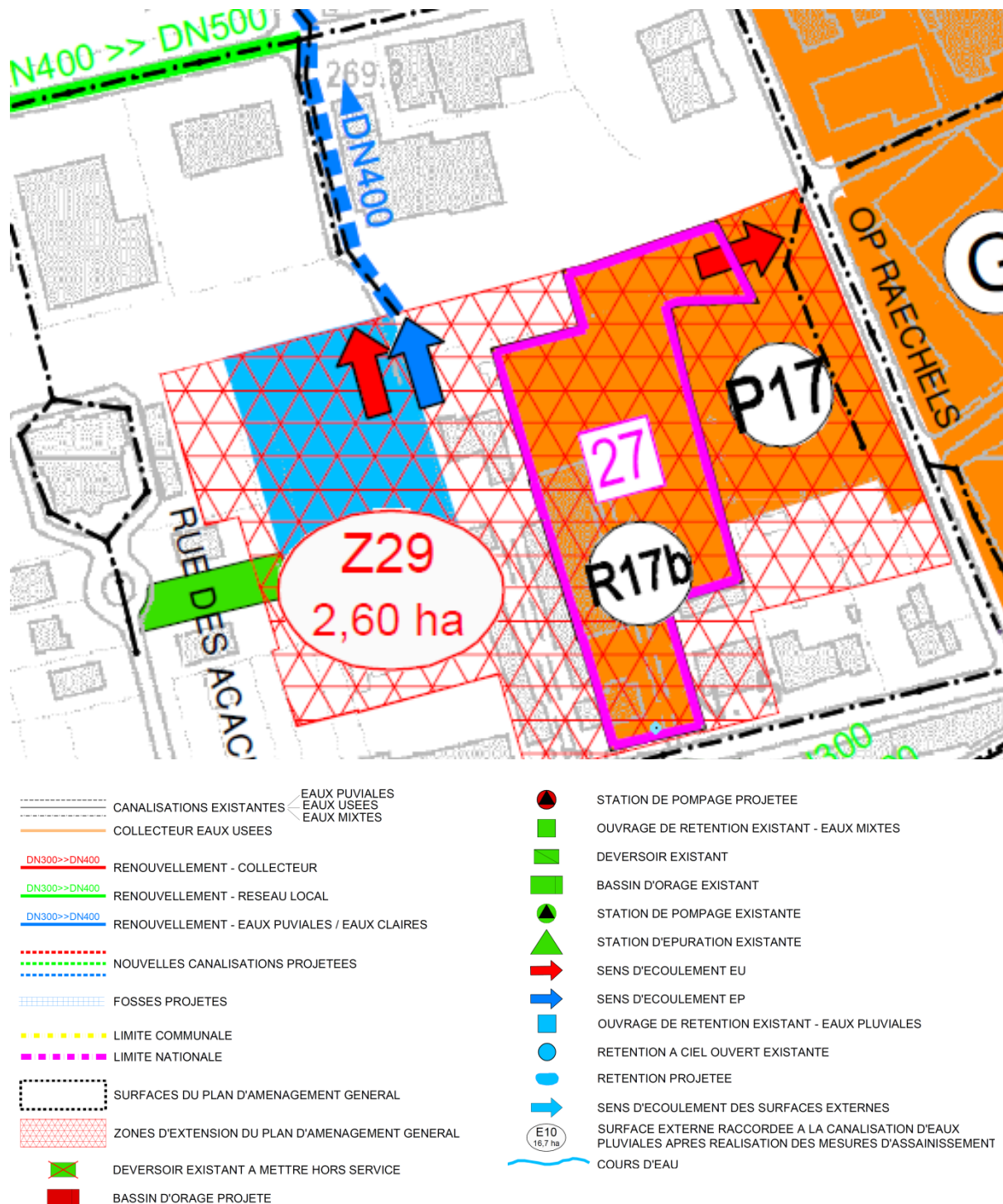
d – Accès au transport collectif

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, "Pétange, Porte Lamadelaine", sur la route de Longwy est situé à 250 mètres maximum du site (distance parcourue).
- » La halte ferroviaire de Lamadelaine se situe à 0,4 km maximum (distance parcourue) et elle est desservie par le bus 14 qui passe par l'arrêt d'autobus « Pétange, Porte Lamdelaine ».

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 d'eaux pluviales projetée dans la rue Robert Krieps.
- » Le PAP NQ doit veiller à l'intégration dans le concept urbanistique des infrastructures pour l'évacuation des eaux pluviales et définira précisément l'emplacement du/des bassin(s) de rétention
- » Concernant l'évacuation des eaux usées, elles doivent être acheminées dans le réseau existant dans la rue Robert Krieps.

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

- » Des mesures d'atténuation et d'intégration paysagère sont à prévoir à la périphérie Nord du projet donnant sur le parc linéaire projeté, notamment sous forme de plantations qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » Le concept d'aménagement de ces terrains doit tenir compte des zones de servitude « urbanisation » définies dans les parties graphique et écrite du PAG (article 23).

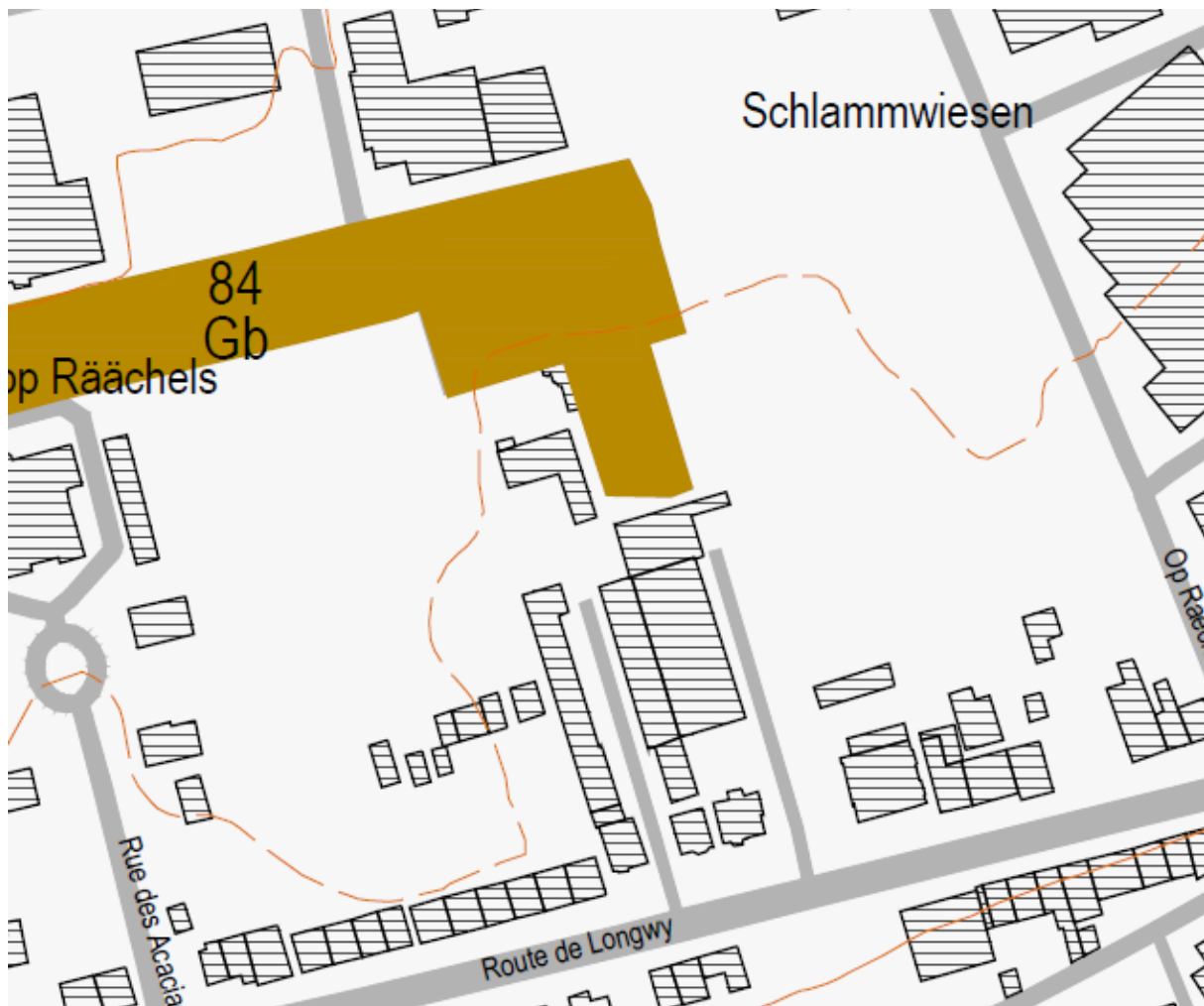
b – Coulées vertes et maillage écologique

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

c – Biotopes à préserver et Habitats

- » Des éléments naturels, à l'instar de buissons (article 17) sont existants. Les biotopes détruits sont à compenser sur la base d'une étude spécifique de compensation à élaborer dans le cadre du PAP NQ. Une autorisation du Ministère compétent doit être délivrée pour toute destruction de biotopes (article 17).
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.
- » La continuité de la fonction écologique est à assurer.

Cadastre des biotopes

Innenkartierung ¹⁾

Gb	Gebüsch sonstiger Standorte
Gbf	Gebüsch feuchter Standorte
AuW	Auenwald
MrT	Magerrasenkomplex Tagebau
SukzL	Sukzessionswald
Gsr	Großseggenried
S	Streuobst
FG	Fließgewässer
SG	Stillgewässer
BG	Baumgruppe
BR	Baumreihe
FHe	Feldhecke
SHe	Schnitthecke
EB	Einzelbaum
TM	Trockenmauer

Aussenkartierung ²⁾

Silikatfelsen
Silikat-Pionierassen
Fels-Magerrasen-Komplexbiotope
Flachland-Glatthaferwiese
Feuchte Hochstaudensäume
Röhricht
Sumpfdotterblumenwiese
Großseggenried
Kleinseggenried
Streuobst
Stillgewässer
Quellen

Sonstige geschützte Flächen des Art. 13 Naturschutzgesetz ³⁾

Laubwald
Junger Laubwald
Nadelwald
Sonstige Waldflächen / Gebüsch
Schutzgebiete
EU-Natura 2000 - Habitat-Schutzgebiet ⁴⁾
EU-Natura 2000 - Vogel-Schutzgebiet ⁴⁾
Naturschutzgebiet mit Reglement ⁵⁾
Naturschutzgebiet ohne Reglement ⁵⁾

--- geltender Bauperimeter
--- Gemeindegrenze
+ + Landesgrenze

Source: Extraits du plan « Geschützte biotope », Zeyen + Baumann, novembre 2016

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.
- » Une étude spécifique relative aux habitats d'espèces doit être faite avant la mise en œuvre du PAP NQ.

c – Phasage de développement

- » Ce projet doit être réalisé en une phase.
- » 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 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