

# Commune de Pétange



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4      Schémas Directeurs**  
**SD n°P27 « Auf den Jenken » à Pétange**

SD introduit dans la cadre de la modification ponctuelle du PAG au lieu-dit « Auf den Jénken » et modifié suivant l'avis de la commission d'aménagement en date du 17 janvier 2020

21 octobre 2019

---



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

T +352 33 02 04  
F +352 33 28 86  
**[www.zeyenbaumann.l](http://www.zeyenbaumann.l)**

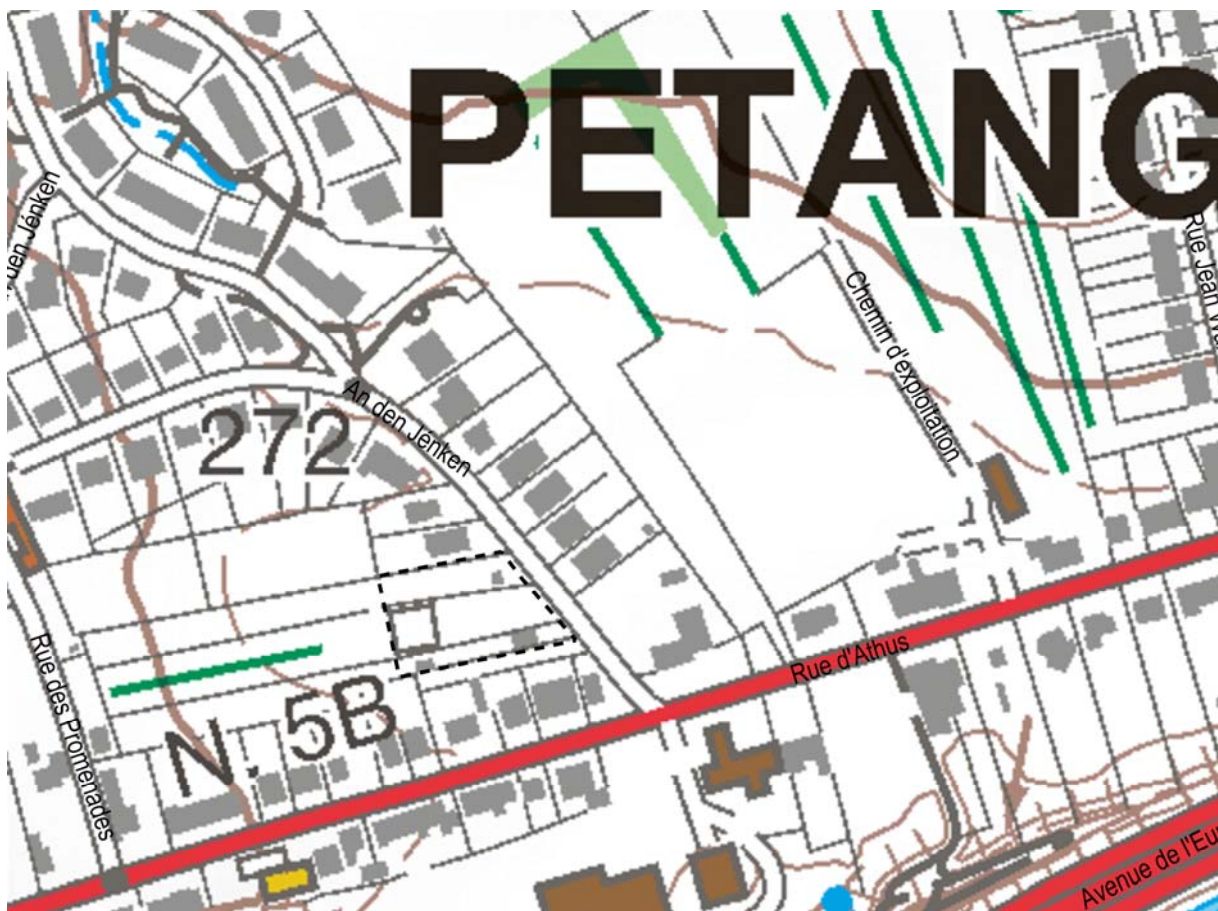


## 1. Identification de l'enjeu urbanistique et les lignes directrices majeures

### Caractéristiques du site

- » **Situation:** localité de Pétange.
- » **Superficie du PAP NQ** : 0,26 ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie, PCN exercice 2016*)
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes** : maisons unifamiliales isolées, jumelées et en bande.
- » **Accessibilité** : Rue An den Jenken.
- » **Transports publics** : halte ferroviaire de Lamadelaine et gare de Pétange à 2,00 kilomètre maximum du site et arrêt de bus « Pétange, Athuserstrooss » à 150 mètres maximum.
- » **Végétation** : prairie.

### 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 2018

## Défis urbains – Objectifs visés

### Situation

---

- » Développer des terrains de petite envergure, situés au nord 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

---

- » Développer un site, partiellement utilisé, en projet mixte (habitation principalement et siège de l'Union Cycliste de Pétange).
- » 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,...).
- » Garantir les interfaces avec le tissu bâti existant.
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.

### Mobilité

---

- » 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.





### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

HAB - 1	Zone d'habitation 1	ECO - c1	Zone d'activités économiques communale type 1
HAB - 2	Zone d'habitation 2	ECO - r	Zone d'activités économiques régionale
MIX - u	Zone mixte urbaine	ECO - n	Zone d'activités économiques nationale
MIX - v	Zone mixte villageoise	GARE	Zone de gares et d'arrêts ferroviaires et routières
MIX - r	Zone mixte rurale	FER	Zone spéciale du réseau ferroviaire
BEP	Zone de bâtiments et équipements publics	REC-as	Zone de sport et de loisirs avec séjour

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

COS	max.	CUS	max.	on de la zones
CSS	min.	DL	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"

### Zones destinées à rester libres

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

### Zones superposées

[B]	PAP approuvé par le Ministre de l'Intérieur	[diagonal lines]	Couloir pour projets routiers
[diagonal lines]	Zone soumise à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP NQ)	[dashed lines]	Couloir pour projets de mobilité douce
[diagonal lines]	Zone d'aménagement différé - PAP NQ	[blue arrows]	Couloir pour projets de rétention et d'écoulement des eaux pluviales
[circle]	Zone d'urbanisation prioritaire type I	[dotted circle]	Secteur protégé de type "environnement construit"
[grid]	Zone de servitude "urbanisation"	[blue square]	Bâtiment protégé (9)
IP	Servitude "urbanisation - paysagère"	[blue star]	petit patrimoine protégé (9)
EN	Servitude "urbanisation - élément naturel"	[plus signs]	Zone de risques d'éboulements miniers (10)
CH	Zone de servitude "urbanisation - chiroptères"	[wavy lines]	Zone de bruit ≥ 70dBA (11)
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"		

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

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

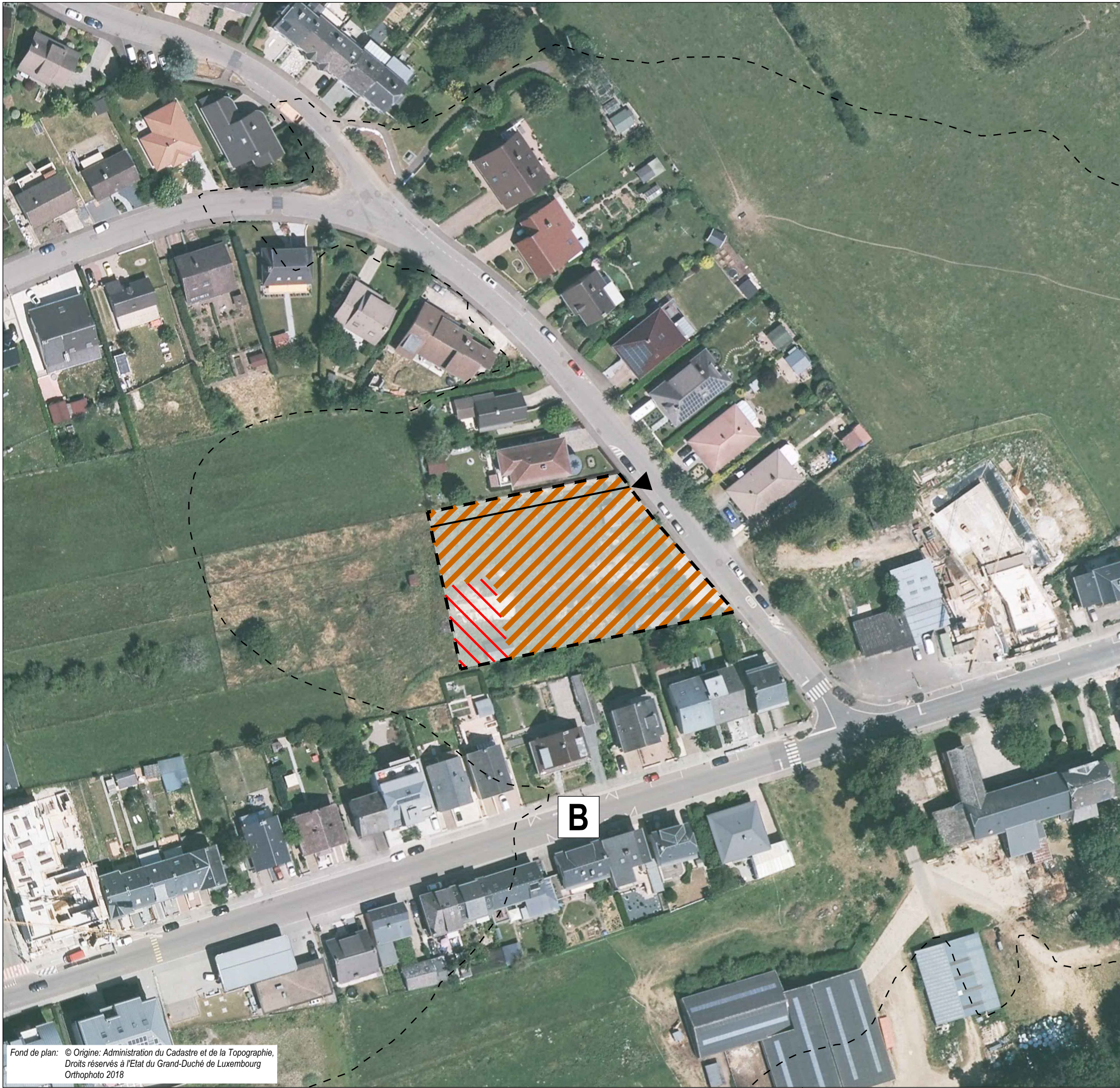
### Indications complémentaires (à titre indicatif)

[diagonal lines]	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)	[dashed purple]	Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (8)
[dashed purple]	Mesures CEF (relevé non exhaustif) (6)	[dashed purple]	Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices à étudier avant altération ou destruction (8)
[dashed blue]	Modification ponctuelle approuvée	[orange line]	Conduites électriques aériennes (12)
[solid black]	Limite de la commune		
[plus sign]	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 2018

- 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-P27 - "auf den Jenken" 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

21 octobre 2019







## 2. Concept de développement urbain

### a – Identité et programmation urbaine par quartier et par îlot

---

Le site « Auf den Jenken » doit permettre la construction d'un nouveau siège pour l'Union Cycliste de Pétange (UCP) et être développé en projet d'habitation majoritairement sur le reste des terrains. Ainsi, une partie du site est à desservir par une voirie à aménager depuis la rue An den Jénken.

Les constructions existantes sont à démolir. Le trafo est à déplacer. Le projet doit proposer une programmation urbaine et paysagère cohérente afin de s'inscrire dans le contexte urbain et paysager projeté. Ce nouveau projet est caractérisé par des maisons plurifamiliales.

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 aménager la voirie qui desservira une partie du site.
- » 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.

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

---

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

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

---

- » Le concept urbanistique doit proposer des constructions s'harmonisant avec 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/REC-ss					
COS	max.	0,40	CUS	max.	0,90
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,70	DL	max.	53
	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

C'est sur la base d'un mesurage cadastral que le degré d'utilisation du sol exact pourra être défini. Toutefois, selon le PCN (*ACT, PCN exercice 2016*) en considérant que la zone d'habitation 2 du PAP NQ a une superficie de 0,2299 ha, avec une densité brute de 53 logements par hectare, il y a un potentiel de 12 nouveaux logements.

## h – Typologie et mixité des constructions

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par des maisons bi familiales ou plurifamiliales.
- » 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

- » 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

- » Sans objet.

# 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

## a – Connexions

- » Ce nouveau quartier est à desservir directement par la rue An den Jenken et par une voirie à créer depuis celle-ci.
- » Le projet doit prévoir la possibilité de réaliser une extension de la desserte interne vers 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 » ou zone résidentielle.
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale.
- » La configuration des voies de circulation 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 sur le domaine public.

**d – Accès au transport collectif**

---

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, "Pétange, Athuserstrooss", sur la rue d'Athus (N5B) est situé à 150 mètres maximum du site (distance parcourue).
- » La halte ferroviaire de Lamadelaine et la gare de Pétange se situent à 2,0 km maximum (distance parcourue). La gare de Pétange elle est desservie par le bus 330 qui passe par l'arrêt d'autobus « Pétange, Athuserstrooss ».

**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 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 avec les services compétents de la Commune et l'Administration de la Gestion des Eaux.
- » Concernant l'évacuation des eaux pluviales, elles doivent être acheminées par un système séparatif sur site vers la canalisation d'eaux mixtes existante dans la rue An den Jenken.
- » 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 vers le réseau existant dans la rue Auf den Jenken.

**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.

**c – Biotopes à préserver et Habitats**

---

- » Sans objet.

**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),
- » 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 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](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](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](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](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](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/Regenwasserleitfaden/Leitfaden_pdf.pdf)

[http://www.eau.public.lu/publications/brochures/Regenwasserleitfaden2/Leitfaden\\_2013\\_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](http://www.environnement.public.lu/conserv_nature/publications/renaturation_habitats_humides/Renaturation_des_cours_d_eau_-_restauration_des_habitats_humides_-_light.pdf)