

# Commune de Pétange



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4**      **Schémas Directeurs**

**SD n°L01a et L01b « rue du Vieux Moulin » à Lamadelaine**

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](http://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:** 0,15 ha (L01a) et 0,21 ha (L01b)  
(Administration du Cadastre et de la Topographie, PCN exercice 2016)
- » **Topographie:** très faible pente, 2%.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** maisons unifamiliales isolées, jumelées, en bande.
- » **Accessibilité:** rue du Vieux Moulin.
- » **Transports publics:** halte ferroviaire de Lamadelaine et arrêt de bus « Lamadelaine, Bei der Millen » entre 450 et 550 mètres maximum (distance parcourue).
- » **Végétation:** terres labourables.

## Localisation du schéma directeur sur carte topographique



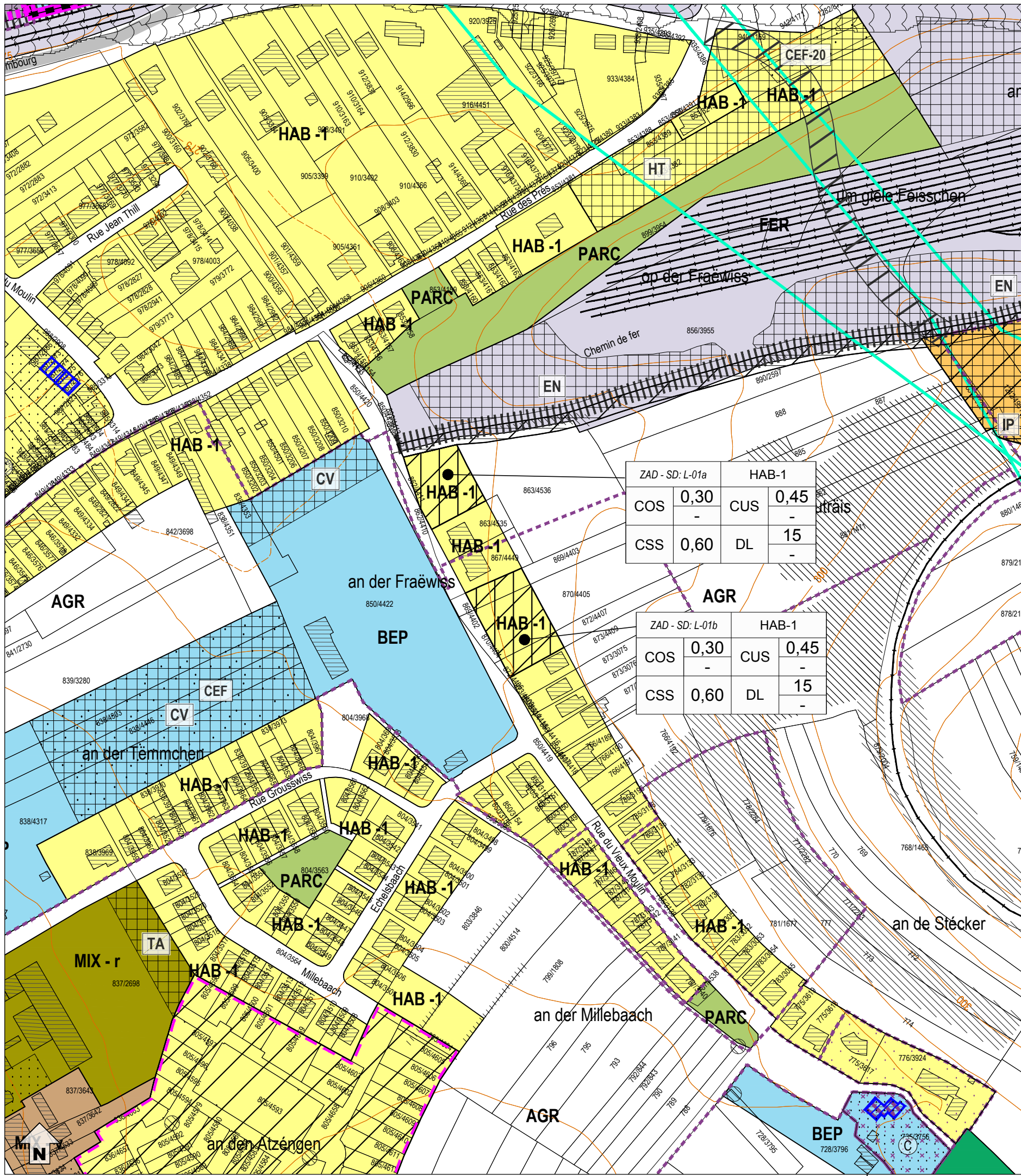
Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie, 2008

## Localisation du schéma directeur sur orthophoto



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





### Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

<b>HAB - 1</b>	Zone d'habitation 1	<b>ECO - c1</b>	Zone d'activités économiques communale type 1
<b>HAB - 2</b>	Zone d'habitation 2	<b>ECO - r1</b>	Zone d'activités économiques régionale type 1
<b>MIX - u</b>	Zone mixte urbaine	<b>ECO - n</b>	Zone d'activités économiques nationale
<b>MIX - v</b>	Zone mixte villageoise	<b>GARE</b>	Zone de gares et d'arrêts ferroviaires et routières
<b>MIX - r</b>	Zone mixte rurale	<b>FER</b>	Zone spéciale du réseau ferroviaire
<b>BEP</b>	Zone de bâtiments et équipements publics	<b>REC-as</b>	Zone de sport et de loisirs avec séjour

PAP NQ / ZAD - Référence du Schéma directeur

PAP NQ/ZAD - Réf. SD	Dénomination de la ou des zones	
COS max.	CUS max.	Représentation schématique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"
min.	min.	
CSS max.	DL max.	

<b>REC-ss</b>	Zone de sport et de loisirs sans séjour
<b>REC-ss-1900</b>	Zone de sport et de loisirs sans séjour - TRAIN 1900
<b>JAR</b>	Zone de jardins familiaux

### Zones destinées à rester libres

<b>AGR</b>	Zone agricole	<b>PARC</b>	Zone de parc public
<b>FOR</b>	Zone forestière (11)	<b>VERD</b>	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
	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)

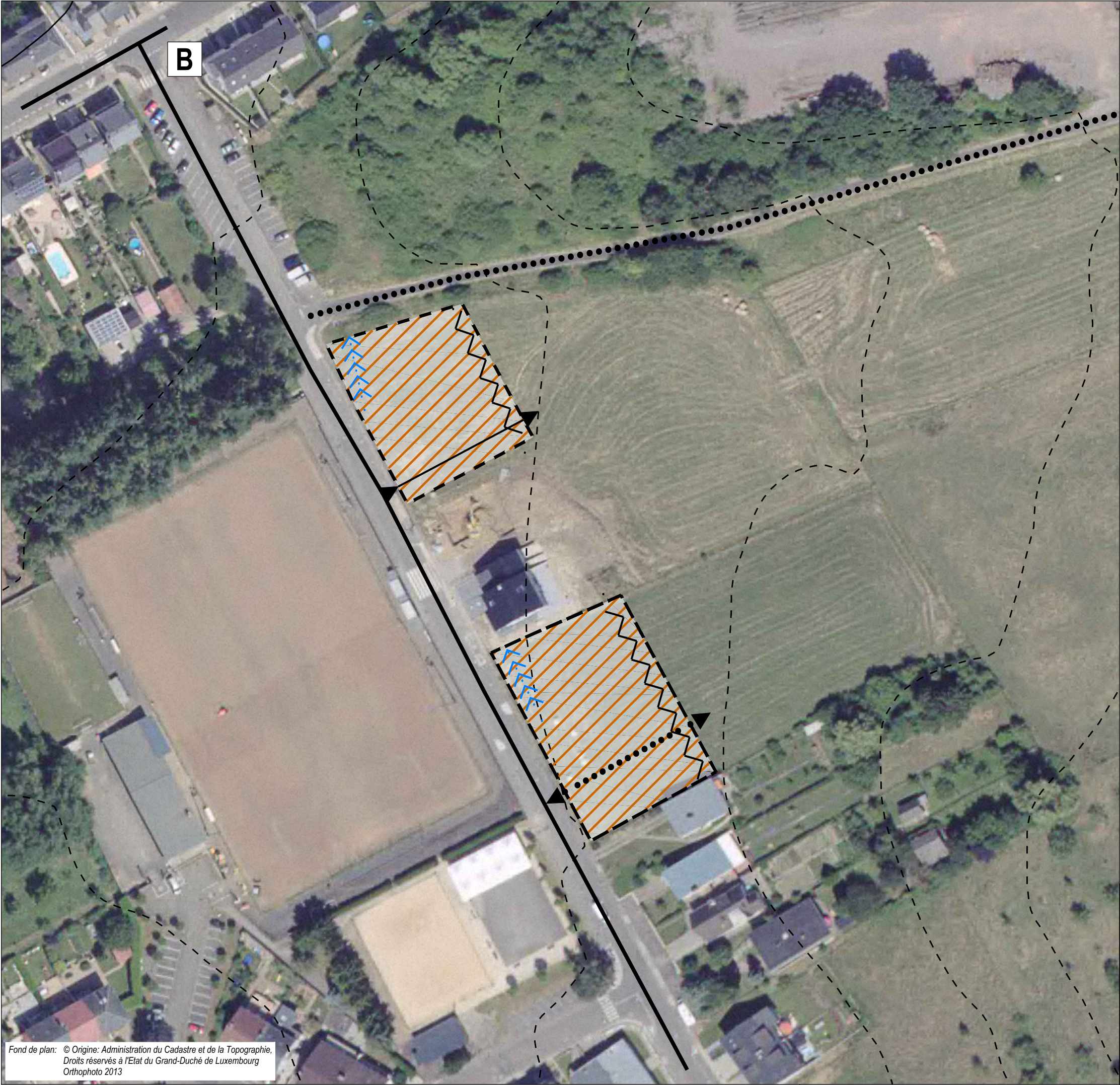
	Biotopes protégés (relevé non exhaustif) (6)		Terrains avec des vestiges archéologiques majeurs connus méritant une protection et une conservation durable (8)
	Mesures CEF (relevé non exhaustif) (6)		Terrains avec des vestiges archéologiques connus ou indices, à étudier avant altération ou destruction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

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-L01a + L01b - "rue du Vieux Moulin" à Lamadelaine

**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 chapitre du « concept de développement urbain » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### g – Répartition sommaire des densités

#### L01a :

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,45
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	15
	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 0,15 ha (*ACT, PCN exercice 2016*), avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 2 nouveaux logements.

#### L01b :

HAB-1					
COS	max.	0,30	CUS	max.	0,45
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,60	DL	max.	15
	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 0,21 ha (*ACT, PCN exercice 2016*), avec une densité brute de 15 logements par hectare, il y a un potentiel de 3 nouveaux logements.

## 3. Concept de mobilité et d'infrastructures techniques

Le chapitre du « concept de mobilité et d'infrastructures techniques » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.

### a – Connexions

- » Ces terrains sont directement desservis par la rue du Vieux Moulin.
- » Le PAP NQ pour la surface L01a doit garantir un accès carrossable vers les terrains libres à l'Est du site, dans l'éventualité d'un développement de ces terrains à très long terme.
- » Le PAP NQ pour la surface L01b doit garantir un lien piéton et ou carrossable vers les terrains libres à l'Est du site, dans l'éventualité d'un développement de ces terrains à très long terme.

**d – Accès au transport collectif**

---

- » L'arrêt d'autobus le plus proche, "Lamadelaine, Bei der Millen", sur la rue des Près est situé entre 140 et 190 mètres maximum des terrains.
- » La halte ferroviaire de Lamadelaine se situe entre 450 et 550 mètres maximum (distance parcourue) et elle est desservie par le bus n°1 qui passe par l'arrêt d'autobus "Lamadelaine, Bei der Millen".

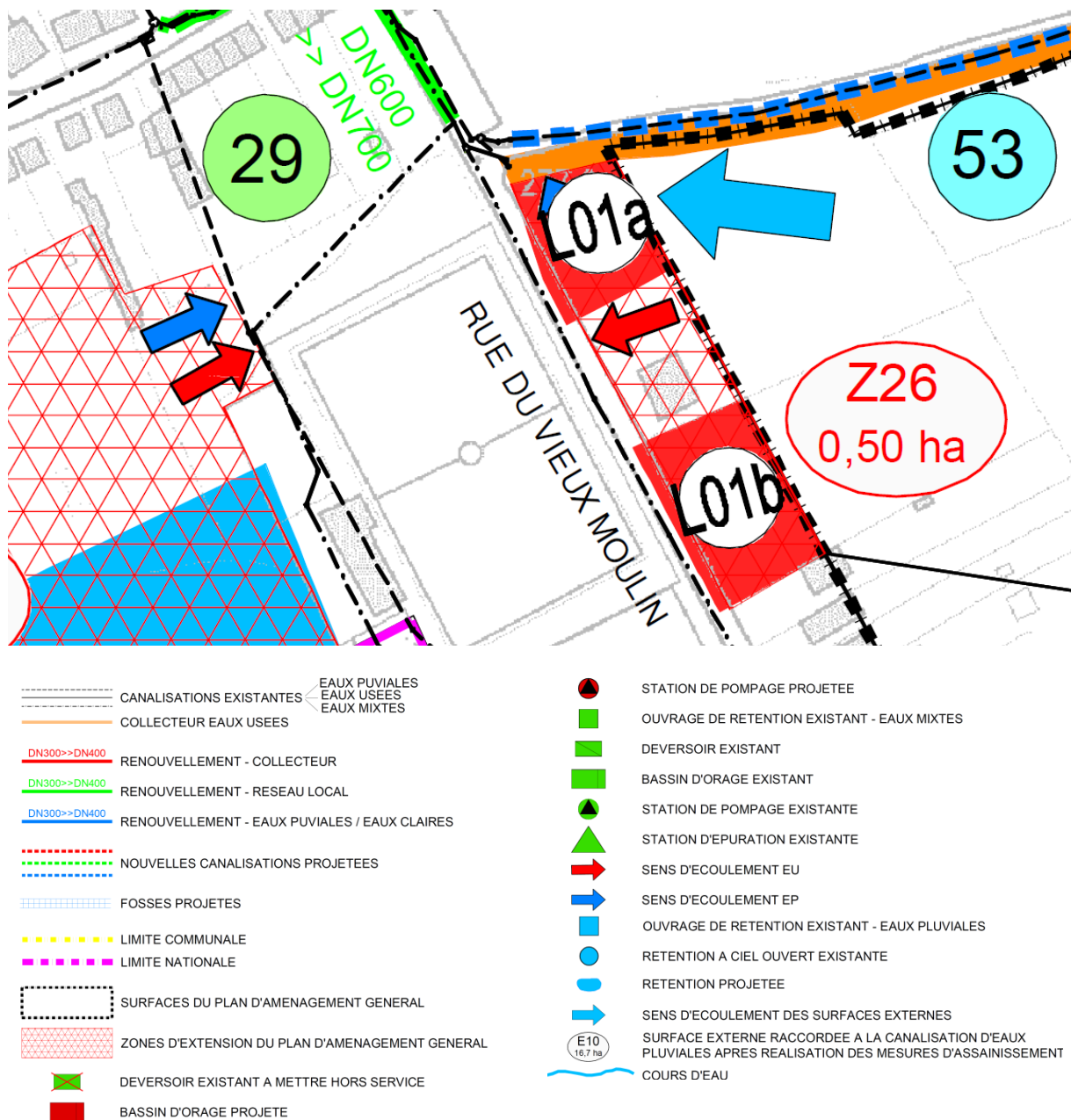
**e – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales**

---

- » 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 eaux pluviales/ eaux claires projetée.
- » Concernant l'évacuation des eaux usées, elles doivent être acheminées vers le réseau existant dans la rue du Vieux Moulin.

## 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**

---

- » Le concept architectural et les aménagements prévus en limite de propriété postérieure doivent garantir une intégration vis-à-vis du paysage ouvert.

**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 biotope à préserver sur les terrains concernés par ce schéma directeur.

## 5. Concept de mise en œuvre

**a – Programme de réalisation du projet**

---

1. Lever le statut de la zone d'aménagement différé par une procédure de modification ponctuelle du PAG sur la base d'un schéma directeur développé.
2. Élaborer un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

**b – Faisabilité**

---

- » Le sous chapitre « faisabilité » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.
- » D'après le « Plan de zones archéologiques » élaboré par le Centre National de recherches archéologiques (CNRA), le site est considéré comme « Terrains avec potentialité archéologique ». Avant tout projet d'aménagement dépassant 0,3 ha, le CNRA est à contacter pour la réalisation d'éventuels sondages.

**c – Phasage de développement**

---

- » Cette zone pourra être développée qu'à moyen et long terme.

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

---

- » Le sous chapitre « délimitation sommaire du ou des plans d'aménagement particulier » sera complété lorsque le statut de la zone d'aménagement différé sera levé.



## 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)