

# Commune de Pétange



## Plan d'Aménagement Général (PAG)

### Étude préparatoire

**Section 4 Schémas Directeurs**

**SD n°27 « Rue de l'Industrie » à Rodange**

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

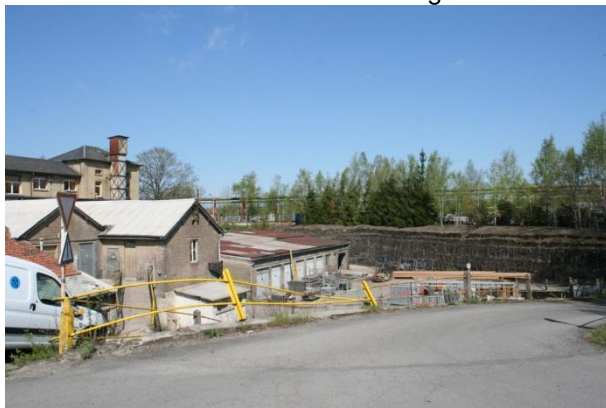
- » **Situation:** localité de Rodange.
- » **Superficie du PAP NQ:** 1,64 ha (*Administration du Cadastre et de la Topographie, PCN exercice 2016*)
- » **Topographie:** terrain plat.
- » **Typologie des constructions avoisinantes:** activités artisanales et industrielles, gare, lignes hautes tensions et futur P+R.
- » **Accessibilité:** rue de l'Industrie (N5E).
- » **Transports publics:** gare de Rodange et arrêt de bus « Rodange, Gare » à proximité directe.
- » **Végétation:** arbres.



Vue sur la rue à réaménager



Vue sur la gare de Rodange à proximité directe



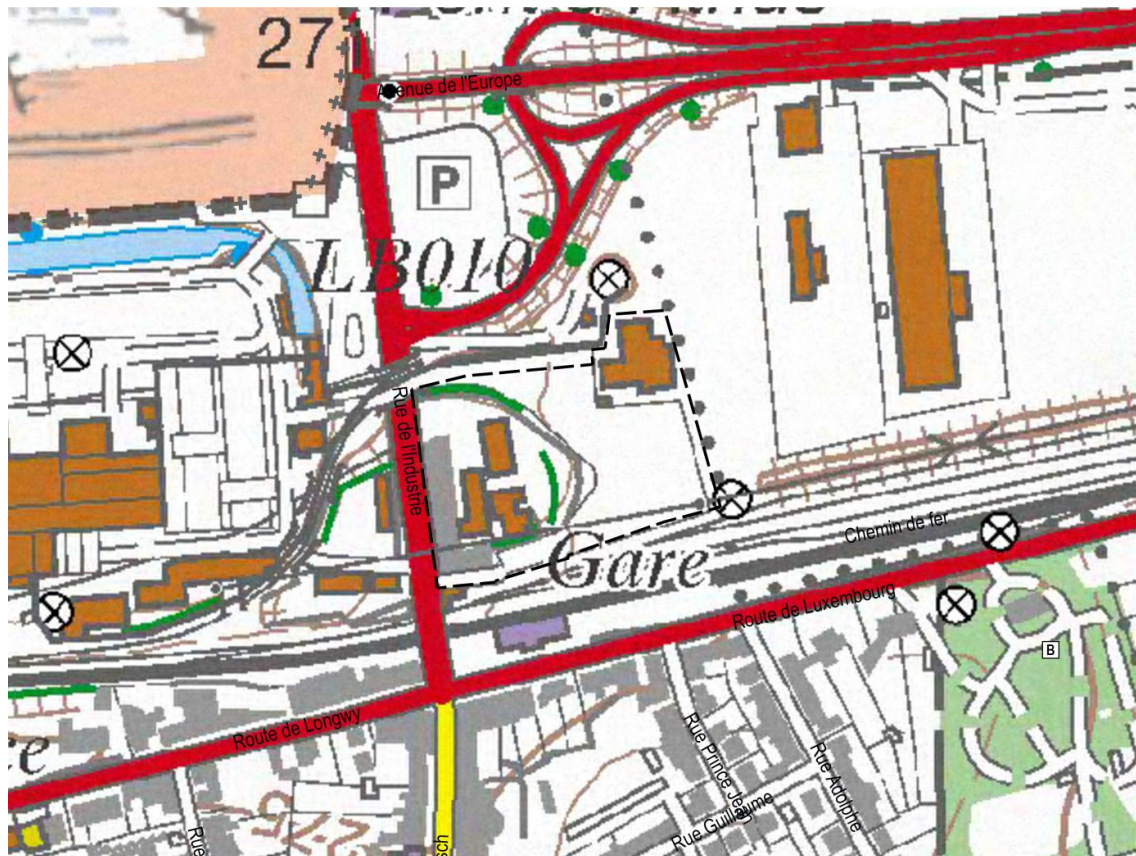
Vues sur le site à réaménager



Vues sur le site à réaménager



## 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 moyenne envergure qui sont aujourd'hui sous-utilisés, situés dans la localité de Rodange à proximité directe de la Gare et de l'avenue de l'Europe (N31), adjacents au tissu bâti existant (essentiellement des activités économiques à proximité du PED), partiellement desservis par les réseaux techniques et à proximité des transports collectifs.

### Urbanisme

---

- » Réaffecter un site de moyenne envergure ayant une position centrale pour la commune à proximité directe de la gare de Rodange et proche des commodités (transports, commerces, services et équipements sur la route de Longwy/route de Luxembourg, N5).
- » Reconvertir un site déjà urbanisé actuellement à vocation d'activités économiques.
- » Consolider et agrandir le centre de Rodange en développant un quartier mixte (travailler, habiter, se divertir, consommer).
- » 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.
- » Aménager des espaces libres de qualité et qui favorisent une vie de quartier; parc, aire de jeux, espace-rue, placette (...).
- » Favoriser l'utilisation active et passive des énergies renouvelables.
- » Préciser le caractère et la fonction d'entrée de ville.

### Mobilité

---

- » Proposer une desserte interne en phase avec la fonction et les caractéristiques du nouveau projet.
- » 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

---

- » Intégrer les éléments naturels paysagers existants, notamment la haie au Sud dans le concept urbanistique.

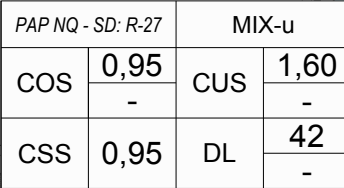
### Servitudes urbanistiques

---

- » 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).
- » Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager.

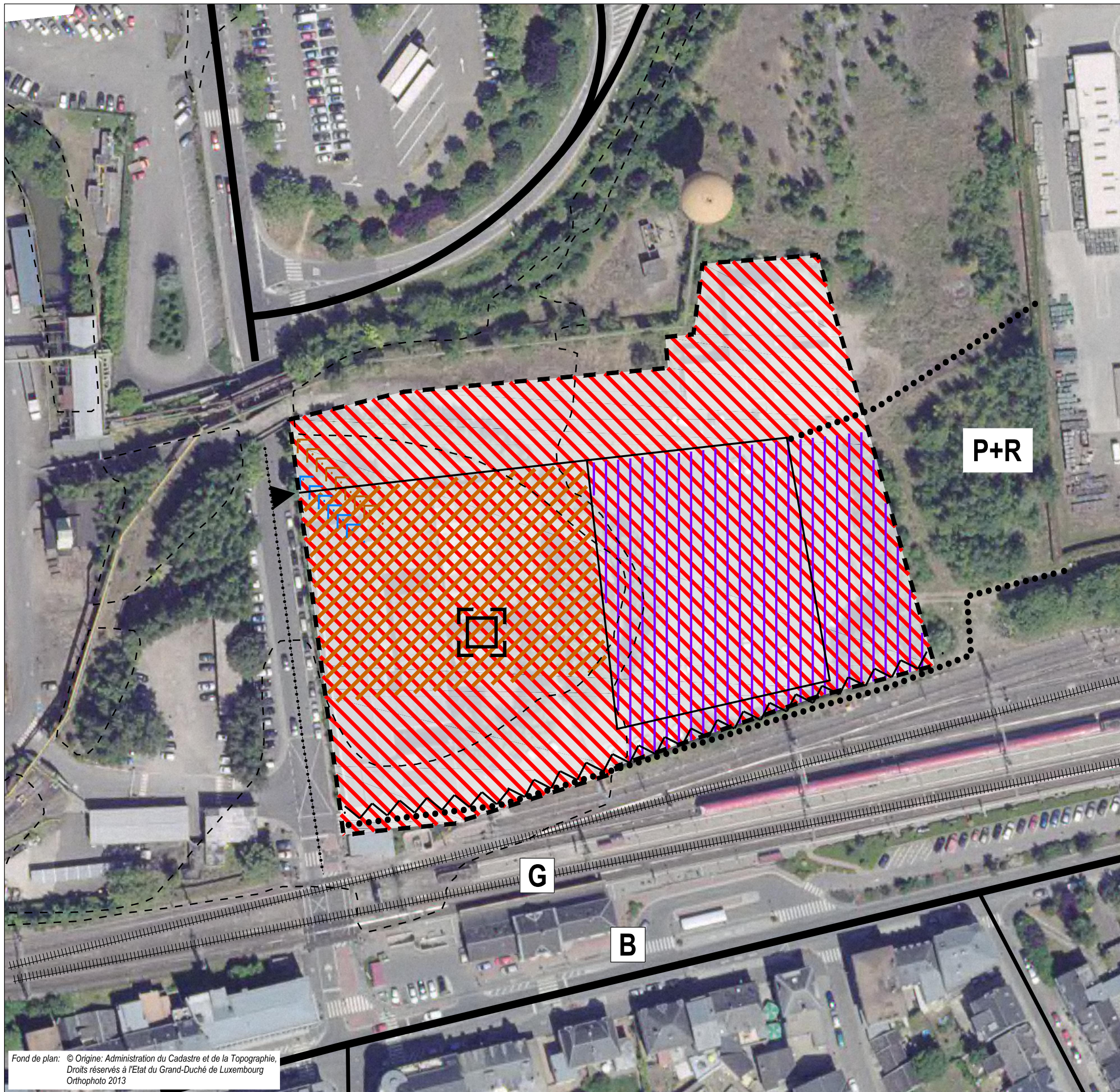






Fond de plan: Administration du Cadastre et de la Topographie  
Plan cadastral numérisé (PCN) - Exercice 2016  
Mise à jour, AC Pétange et Z+B





- délimitation du schéma directeur
- - - courbes de niveaux du terrain existant

### Concept de développement urbain

#### Programmation urbaine / Répartition sommaire des densités

- logement
  - commerce / services
  - artisanat
  - 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



## 2. Concept de développement urbain

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

---

Le site « rue de l'Industrie » doit être développé en quartier mixte afin d'offrir de nouvelles affectations à ces terrains sous utilisés et idéalement situés dans le centre de Rodange et adjacent à la Gare. De plus, la complémentarité entre le P+R à venir, la gare et le centre de Rodange est un atout pour garantir des interfaces intéressantes entre le futur projet et son environnement.

La répartition des affectations doit s'envisager en fonction des caractéristiques du site, de la topographie et de l'environnement bâti. Pour des raisons urbanistiques et de nuisances sonores, une zone tampon sous forme de bâtiment de bureaux doit être aménagée le long de la voie ferrée afin de traduire des mesures anti-bruit. Les logements doivent être aménagés sur la partie centre Ouest du site. Pour animer cette partie de Rodange, il est important de garantir la présence de façades commerciales (façades actives) le long de la rue de l'Industrie. Les affectations à prévoir le long de la rue de l'Industrie doivent être compatibles avec des nuisances potentielles, notamment du bruit, engendrées par le site industriel en activité vis-à-vis.

Le projet doit développer un quartier accessible au public au niveau du terrain naturel (perméabilité des rez de chaussée le long de la rue de l'Industrie, commerces ou bureaux). L'est du site est à développer en zone artisanale, il est important de prévoir des activités compatibles avec les futures habitations. Les entreprises qui seront implantées à proximité des habitations ne devraient pas produire d'émission (sonore, poussière,...) pouvant gêner les futurs résidents.

L'accessibilité du projet doit s'organiser avec un unique accès véhicules en partie basse du site afin de permettre d'aménager un shared-space dans la rue de l'industrie dans le cadre de la fermeture à venir du passage à niveau de la gare de Rodange.

La haie existante le long des voies de chemin de fer est à maintenir et à prolonger. Une liaison piétonne et cyclable (trame verte) doit être aménagée parallèlement à cette haie le long du chemin de fer et du PED, entre le lycée Technique Mathias Adam et la gare de Rodange pour permettre de relier le P+R et la gare de Rodange.

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 proches des 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 ou supérieur 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 desserte interne, des liaisons pour la mobilité douce, des infrastructures publiques, la gestion de l'eau de ruissellement, des espaces de détente de qualité et des espaces publics.
- » 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 et les aires de stationnement sont à aménager selon des principes écologiques.
- » Des espaces publics doivent être aménagés, notamment à proximité des logements et des activités commerciales. Les espaces publics de qualité sont bien structurés et animés, accueillent des manifestations, sont le lieu d'échanges sociaux et économiques et participent à la rencontre d'individus et au mélange des cultures.
- » Une trame verte est à aménager le long des voies de chemin de fer, en direction du futur P+R.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation mixte. Le concept doit prévoir des liaisons pour la mobilité douce intra- et inter quartier, vers le centre de Rodange, les équipements publics, les réseaux des transports publics et les principaux espaces récréatifs.
- » Pour des raisons urbanistiques, les logements doivent être aménagés sur la partie centre Ouest du site.
- » Pour animer cette partie de Rodange, il est important de garantir la présence de façades commerciales (façades actives) le long de la rue de l'Industrie. Les affectations à prévoir le long de la rue de l'Industrie doivent être compatibles avec des nuisances potentielles, notamment du bruit, engendrées par le site industriel en activité vis-à-vis.
- » L'est du site est à développer en zone artisanale, il est important de prévoir des activités compatibles avec les futures habitations. Les entreprises qui seront implantées à proximité des habitations ne devraient pas produire d'émission (sonore, poussière,...) pouvant gêner les futurs résidents.
- » Le projet doit développer un quartier accessible au public au niveau du terrain naturel (perméabilité des rez de chaussée le long de la rue de l'Industrie, commerces ou bureaux).

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

- » Au Sud du site, le long des voies de chemin de fer, l'aménagement d'une trame verte permettra d'adoucir l'interface entre les îlots et contribuera à faire zone tampon.

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

- » Il s'agit d'un projet à vocation mixte (habitation, commerce, bureaux et artisans).
- » Le projet doit garantir une mixité des fonctions et une bonne qualité des aménagements des espaces publics.
- » Ce projet est situé à proximité de la route de Longwy (N5), pénétrante urbaine offrant une multitude de services et commerces.
- » Les espaces publics doivent être conviviaux, sécurisant, à destination de tous et générer la vie urbaine.
- » Des places et des placettes sont à aménager pour créer des centralités au sein de ce quartier urbain. Des coulées vertes traversant le quartier de part et d'autre doivent être aménagées pour créer des liens vers le paysage.

**g – Répartition sommaire des densités**

MIX-u					
COS	max.	0,95	CUS	max.	1,60
	min.	-		min.	-
CSS	max.	0,95	DL	max.	42
	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 1,64 ha (ACT, PCN exercice 2016), avec une densité brute de 42 logements par hectare, il y a un potentiel de 69 nouveaux logements.



## **h – Typologie et mixité des constructions**

---

- » Ce nouveau quartier d'habitation doit être caractérisé par des maisons plurifamiliales uniquement
- » Compte tenu de l'envergure de ce nouveau quartier, une mixité des fonctions doit être garantie, commerces ou services de proximité, activités artisanales, (...).
- » La part minimale de la surface construite brute à réserver à l'habitation ne peut être inférieure à 25%.
- » Les maisons plurifamiliales doivent 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 mixte et les voies de chemin de fer doivent être garanties par l'aménagement d'une trame verte tout le long ainsi que par le biais d'affectations, d'une architecture et d'un choix de gabarit adaptés qui seront définies dans le cadre du PAP NQ.
- » Les affectations à prévoir le long de la rue de l'Industrie doivent être compatibles avec des nuisances potentielles, notamment du bruit, engendrées par le site industriel en activité vis-à-vis.
- » Dans le domaine public, les aires de stationnement sont à aménager de préférence selon des principes écologiques et les plantations sont à réaliser avec des essences indigènes.
- » Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager.
- » 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**

---

- » 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 des vues intéressantes, tout en respectant l'intimité des résidents.

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

---

- » Des éléments naturels, respectivement une haie est présente au Sud du site. Celle-ci doit être conservée, prolongée et intégrée au concept urbanistique.

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

## **a – Connexions**

---

- » Ce nouveau quartier doit être desservi à partir de la rue de l'Industrie (N5E).
- » De nouveaux accès doivent être aménagés dans le cadre du PAP NQ, néanmoins un unique accès véhicules.
- » Un réseau de mobilité douce intra et inter quartier est à aménager, vers la route de Longwy (N5), les réseaux de transport public et les équipements publics, notamment le futur P+R.

**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, « zone 20 ».
- » Les déplacements piétonniers et cyclables à l'intérieur du quartier peuvent se faire par la desserte locale et par le réseau de mobilité douce aménagé 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**

---

- » 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, "Rodange, Gare", sur la route de Luxembourg (N5) est situé à 300 mètres maximum du site (distance parcourue).
- » La gare de Rodange se situe à 0,3 km maximum (distance parcourue).

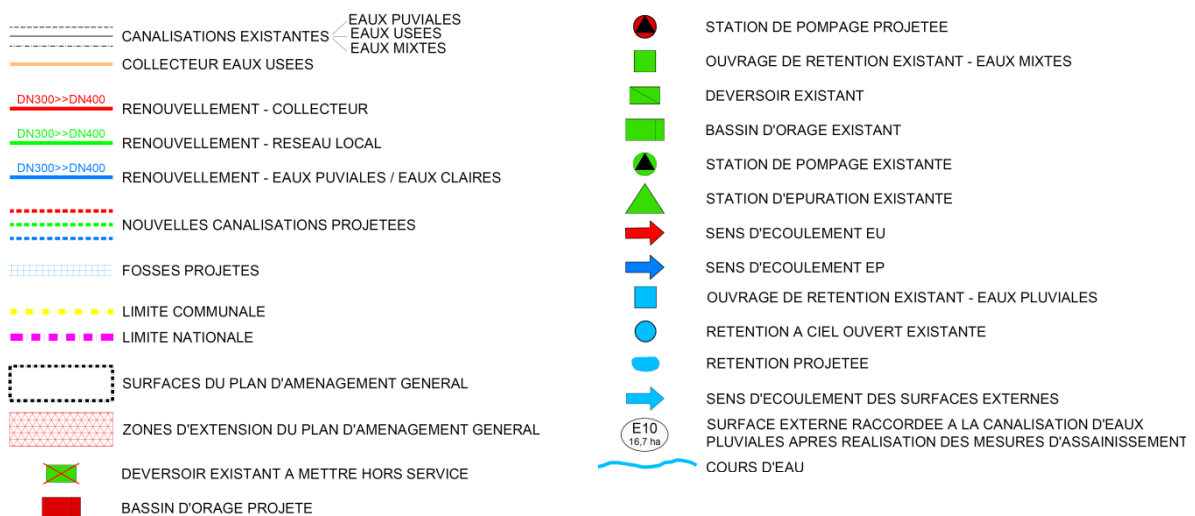
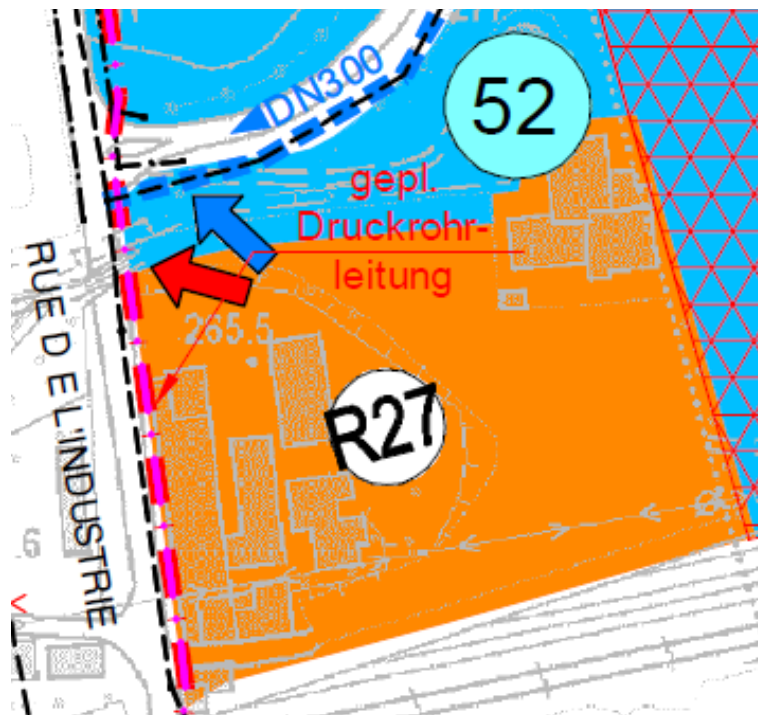
**e – Infrastructures techniques majeures, notamment l'évacuation des eaux pluviales**

---

- » 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 Chiers.
- » 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 de l'Industrie.

## 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 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**

---

- » Une coulée verte est à aménager à travers le site, le long des voies de chemin de fer en tant que zone de tampon, pour favoriser le maillage écologique et réguler les aspects climatiques notamment l'échange d'air.
- » Le PAP NQ précisera la largeur de la coulée verte par rapport aux autres affectations.

**c – Biotopes à préserver et Habitats**

---

- » Des éléments naturels, respectivement une haie est présente au Sud du site. Celle-ci doit être conservée et est à intégrer au concept urbanistique.

## 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.
- » Au vue d'un potentiel risque de pollution des sols, une étude des sols est à réaliser préalablement à l'élaboration du projet de PAP NQ.
- » Des mesures de prévention inhérentes à la présence de la ligne haute tension sont à envisager.

**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 pourra 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](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)