

TABLE DES MATIERES

Page 1	1. DESCRIPTIF	1.1 HISTORIQUE DU PROJET
		1.2 HISTORIQUE DU SITE
		1.3 LES ALENTOURS DU TERRAIN
Page 2		1.4 LES TERRAINS
Page 3		1.5 TERRAINS ADJACENTS
Page 4		1.6 CLASSEMENT DES TERRAINS
Page 5		1.7 URBANISME AU NIVEAU DE LA VILLE
Page 6		1.8 URBANISME AU NIVEAU DU QUARTIER
Page 7		1.9 L'ILOT DU PARKING (îlot A)
Page 8		1.10 L'ILOT DES COMMERCE ET BUREAUX (îlot B)
Page 9		1.11 L'ILOT DES LOGEMENTS SOCIAUX (îlot C)
Page 10		1.12 L'ILOT DES LOGEMENTS COMMUNAUX (îlot D)
Page 11		1.13 L'ILOT D'ACTIVITE MIXTE ((îlot E)
Page 12	2. PARTIE ECRITE	
Page 13	3. DONNEES DU P.A.P.	
Page 14	4. PROGRAMMES	
ANNEXE 1	RELEVÉ DU SITE	
ANNEXE 2	PLANS CADASTRAUX	
ANNEXE 3	PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER – PARTIE GRAPHIQUE	
ANNEXE 4	DONNEES DU PROJET – ILOT LOGEMENTS SOCIAUX	
ANNEXE 5	PROJET PARKING ET TALUS	

1.1 HISTORIQUE DU PROJET

En 1965 l'exploitation de la minière fut arrêtée définitivement dans le Steinberg. Ensuite les autorités françaises ont supprimé la voie ferrée menant de Rumelange à Oettange du côté français, voie qui avait été construite en 1862. Suite à l'arrêt de l'activité sur ces voies il fut possible d'aménager un important rond-point pour éliminer un passage à niveau. Ainsi tout le site ferroviaire fut libéré.

Les autorités communales ont alors fait de nombreuses démarches pour acquérir ces terrains afin de pouvoir contrôler l'exploitation future (comme par exemple la demande du Fonds du Logement pour réaliser une opération de logements sociaux).

La faible profondeur des terrains exigeait une réflexion approfondie sur l'implantation des nouveaux projets. Etant donné qu'il était difficile d'élaborer un projet d'urbanisme portant seulement sur une partie du site, l'étude a été étendue progressivement à la totalité des terrains pour assurer une cohérence urbanistique au nouveau quartier.

1.2 HISTORIQUE DU SITE

Le site comportait l'infrastructure suivante:

- plusieurs voies ferrées qui servaient au transport de la mine,
- des voies annexes,
- des quais de chargement d'une hauteur imposante pour charger la « minette » sur les wagons,
- une gare avec ses quais pour voyageurs,
- un silo imposant de 15 mètres de haut en béton armé pour le chargement des wagons,
- une voie de chemin de fer qui continuait jusqu'en France.

Le site se trouve aux pieds d'une décharge de déblais à trop faible teneur en fer sur laquelle pousse une végétation sauvage. A l'arrière ces collines sont parcourues par des chemins qui furent aménagés par les services communaux en plusieurs étapes.



1.3 LES ALENTOURS DU TERRAIN

Le terrain est situé aux abords immédiats du centre-ville, à proximité de la gare actuelle (halte), des commerces, d'un cinéma et d'un petit parc communal.

A l'arrière il est bordée par une vaste zone verte et de récréation comprenant une multitude de chemins et d'infrastructures sportives. Cette zone verte recouvre également en partie les anciens sites d'exploitation des mines. Le paysage se caractérise par des gorges et falaises abruptes (front de taille).

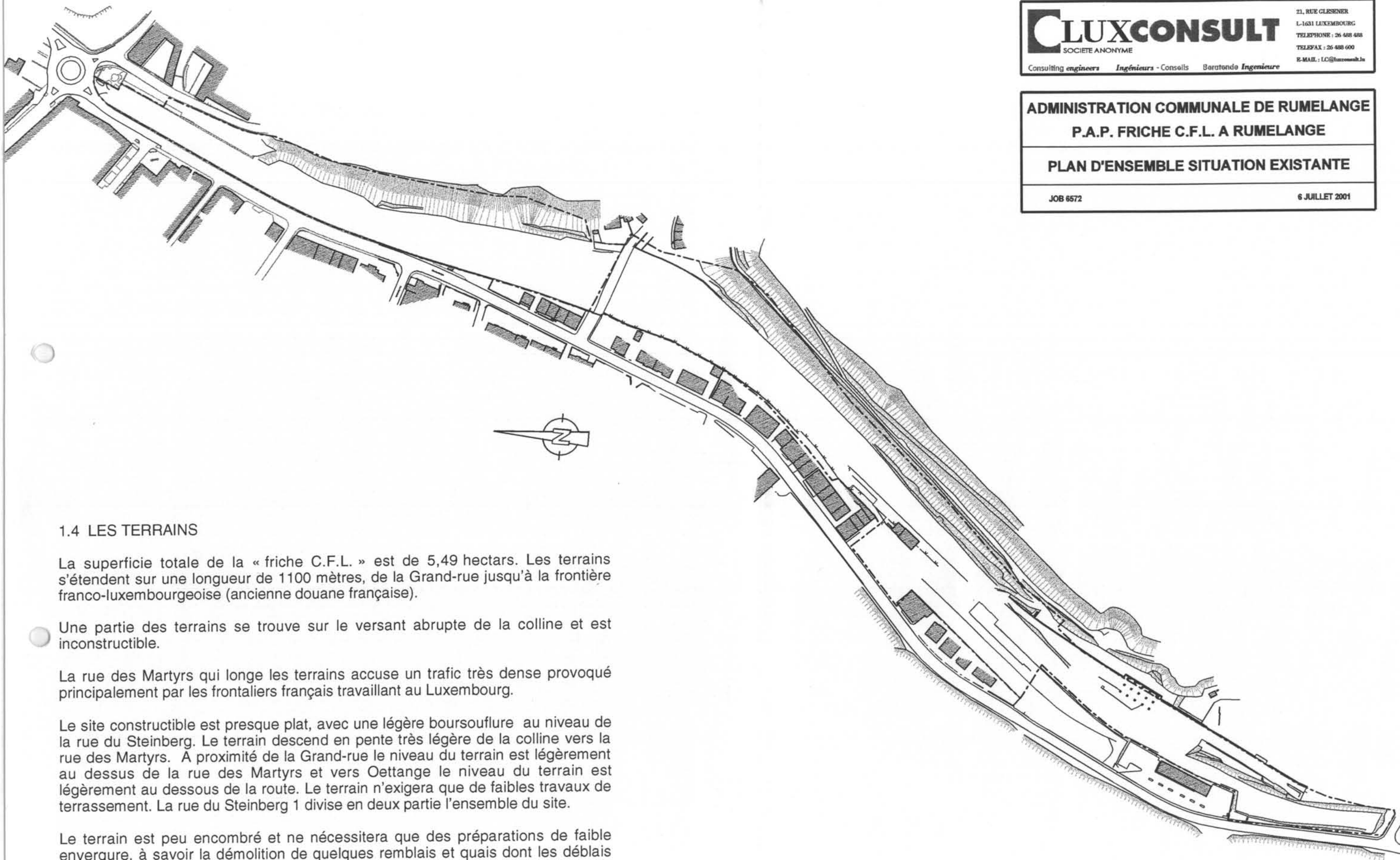
Un lotissement avec des maisons unifamiliales fut aménagé dans l'ancienne mine Steinberg.

A l'avant le terrain est bordé en partie par la rue des Martyrs, les arrières des maisons avec leurs jardins et une station-service. Le site se présente sous un aspect éventré.

L'environnement construit comporte également quelques bâtiments qui valent la peine d'être inclus dans une étude urbanistique à savoir :

- l'ancienne gendarmerie avec des détails de façade d'art nouveau,
- les grands bureaux à façades monumentales à l'avant et à l'arrière avec des grilles en fer forgé (bâtiment administratif des mines HADIR, des logements à caractère social furent aménagés dans ces locaux),
- l'ancienne gare de Rumelange avec la place de France (le « Jongenheem a.s.b.l. » a aménagé ici quelques logements),
- les différentes sections des murs imposants en pierre de taille des quais de chargement,
- le silo de chargement, vestige de l'architecture industrielle.





1.4 LES TERRAINS

La superficie totale de la « friche C.F.L. » est de 5,49 hectares. Les terrains s'étendent sur une longueur de 1100 mètres, de la Grand-rue jusqu'à la frontière franco-luxembourgeoise (ancienne douane française).

Une partie des terrains se trouve sur le versant abrupte de la colline et est inconstructible.

La rue des Martyrs qui longe les terrains accuse un trafic très dense provoqué principalement par les frontaliers français travaillant au Luxembourg.

Le site constructible est presque plat, avec une légère boursoufflure au niveau de la rue du Steinberg. Le terrain descend en pente très légère de la colline vers la rue des Martyrs. A proximité de la Grand-rue le niveau du terrain est légèrement au dessus de la rue des Martyrs et vers Oettange le niveau du terrain est légèrement au dessous de la route. Le terrain n'exigera que de faibles travaux de terrassement. La rue du Steinberg 1 divise en deux parties l'ensemble du site.

Le terrain est peu encombré et ne nécessitera que des préparations de faible envergure, à savoir la démolition de quelques remblais et quais dont les déblais peuvent être réutilisés pour combler les différences de niveaux, et l'évacuation du revêtement en béton asphaltique. Les voies ferrées ont déjà été démontées et enlevées.

1.5 TERRAINS ADJACENTS

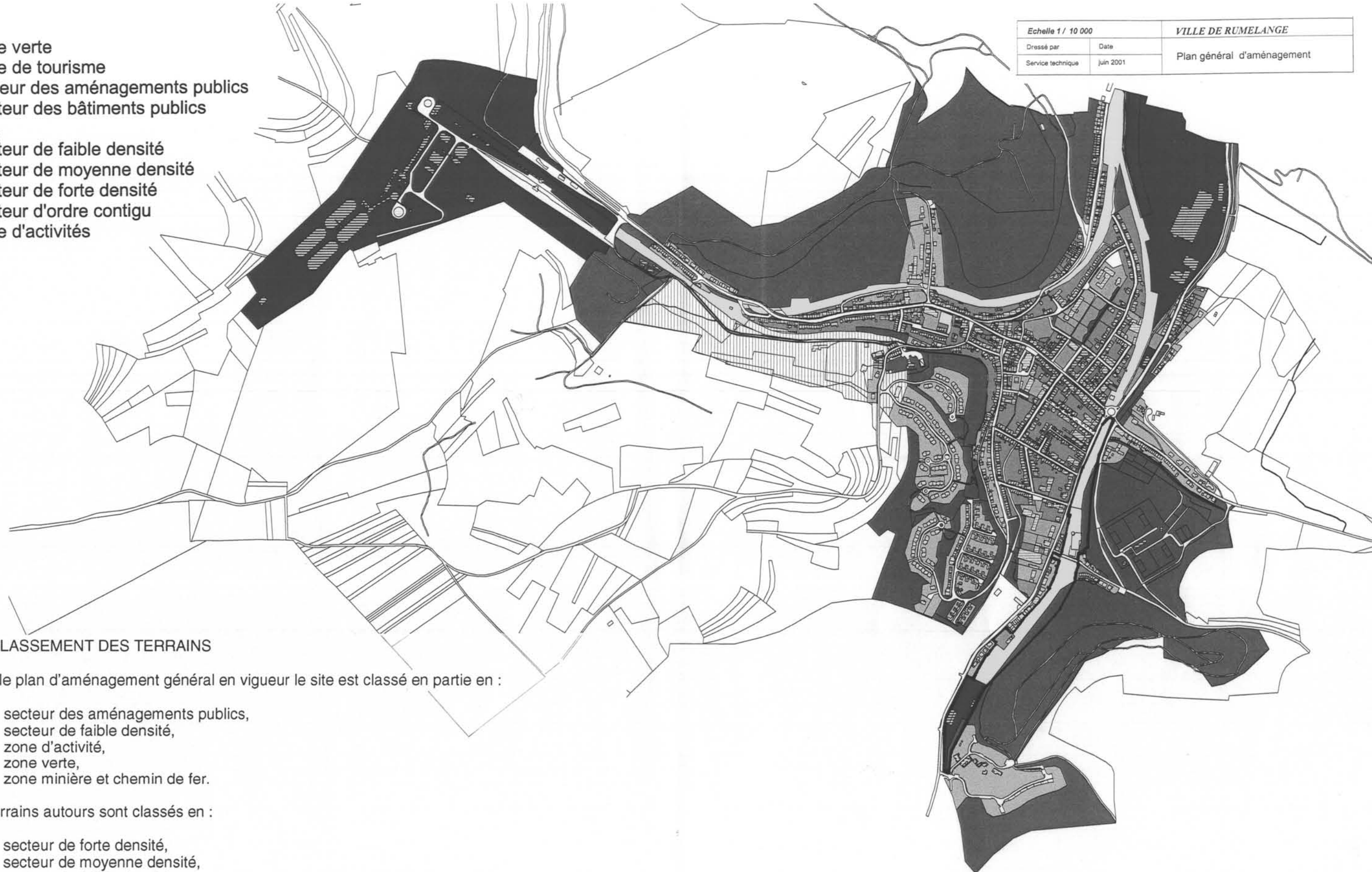
Afin de favoriser un projet d'urbanisme global, il faut aussi inclure la parcelle sur laquelle est construite la station-service (propriété Immowa), terrain qui est classé en zone d'activité. Vu l'étroitesse des différents terrains à cet endroit un échange de terrain permet d'optimiser le projet d'urbanisme. Un compromis d'échange de terrain a été signé entre Immowa et la Commune. Les limites de la zone d'activité seront donc redéfinies à cet endroit.

L'unique terrain encore non construit aux abords du site est classé en zone de faible densité. Il se trouve à l'angle de la rue des Martyrs et de la rue du Steinberg. Etant donné que la hauteur des nouvelles constructions correspond à un secteur de moyenne densité et que la plupart des maisons de la rue des Martyrs ont trois niveaux (moyenne densité), il est souhaitable de reclasser ce terrain en zone de moyenne densité pour pouvoir ainsi maîtriser la transition avec le volume imposant de la gendarmerie et marquer l'entrée du nouveau quartier.



- Zone verte
- Zone de tourisme
- secteur des aménagements publics
- Secteur des bâtiments publics
- CFL
- Secteur de faible densité
- Secteur de moyenne densité
- Secteur de forte densité
- Secteur d'ordre contigu
- Zone d'activités

Echelle 1 / 10 000		VILLE DE RUMELANGE
Dressé par	Date	Plan général d'aménagement
Service technique	juin 2001	



1.6 CLASSEMENT DES TERRAINS

● Dans le plan d'aménagement général en vigueur le site est classé en partie en :

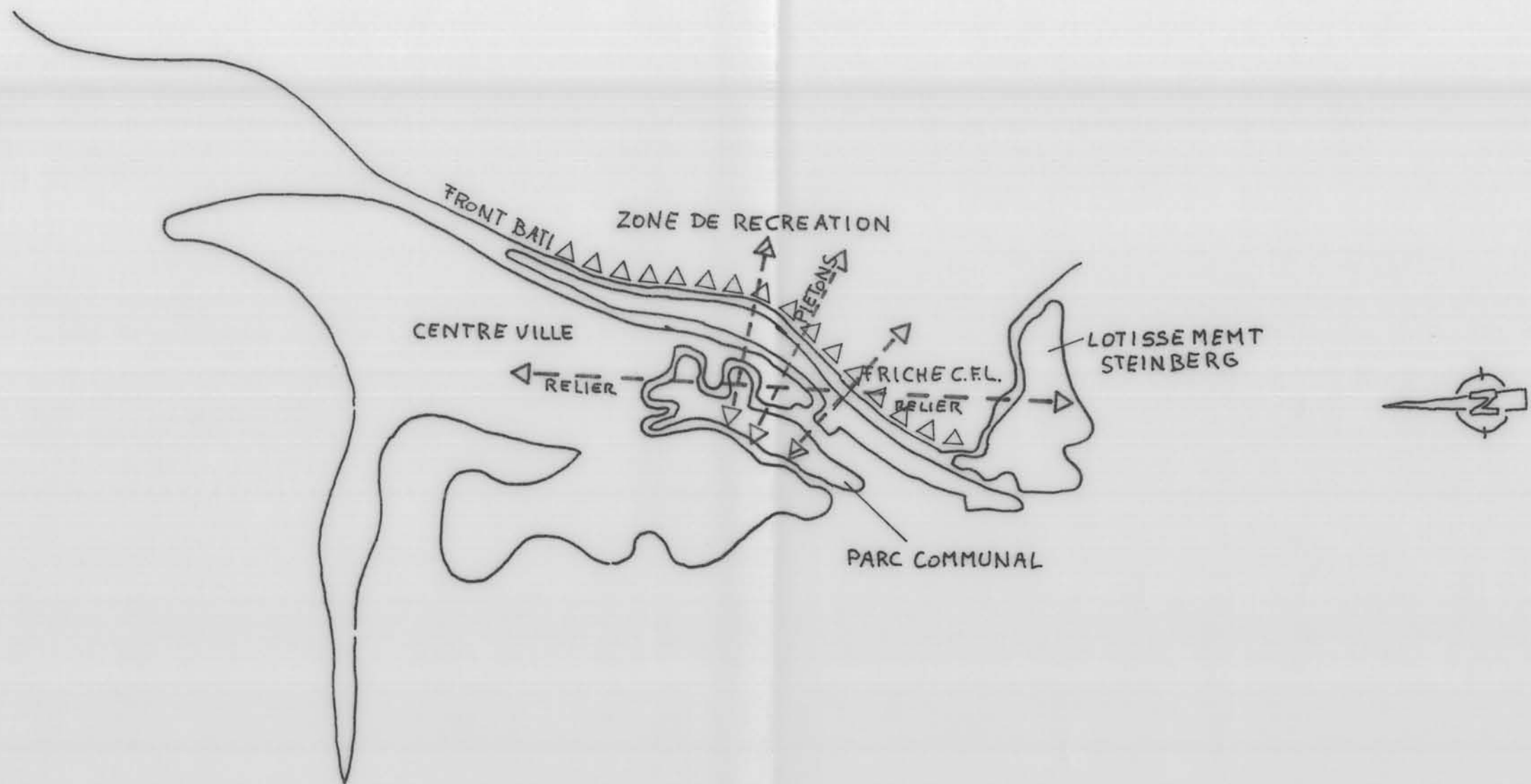
- secteur des aménagements publics,
- secteur de faible densité,
- zone d'activité,
- zone verte,
- zone minière et chemin de fer.

Les terrains autour sont classés en :

- secteur de forte densité,
- secteur de moyenne densité,
- secteur de faible densité,
- zone verte.

L'ensemble des différents lots est donc à reclasser en terrain à soumettre à un PAP. Un projet d'aménagement sera à introduire parallèlement.

Un extrait du Plan d'Aménagement Général (avec la légende) qui se trouve en annexe renseigne sur l'emplacement des différents secteurs et zones.



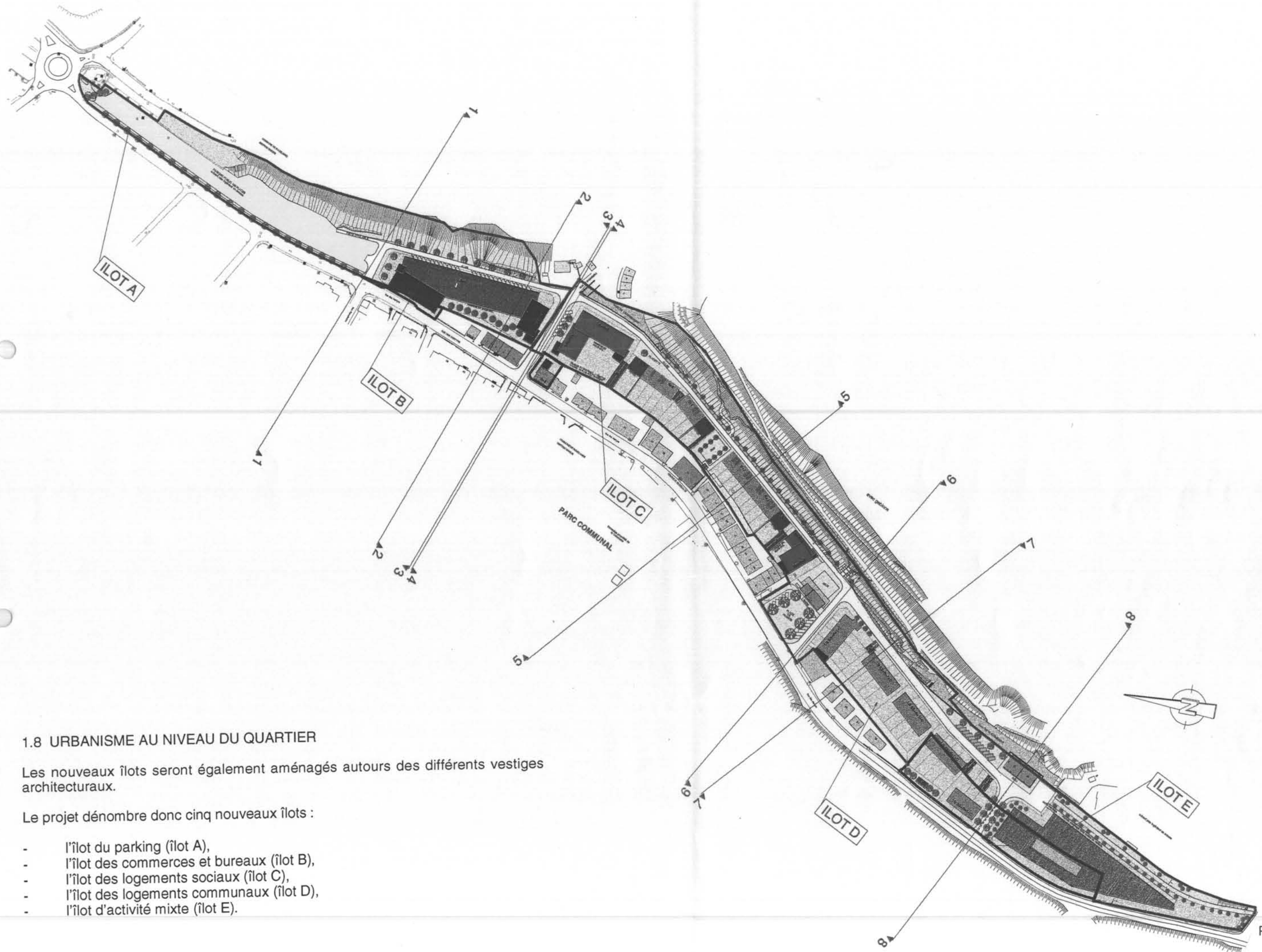


1.7 URBANISME AU NIVEAU DE LA VILLE

Il s'agit de saisir l'opportunité de relier le centre de Rumelange à sa zone verte et de récréation. Jusqu'à présent la ville tournait le dos à ces zones.

Cette liaison se fera par un front bâti et ses façades. Les constructions seront précédées et soulignées d'une allée d'arbres qui assurera la transition avec la végétation sauvage. Les îlots du centre-ville seront complétés par une suite de nouveaux îlots fermés et aménagés autour des constructions existantes.

Les intérieurs d'îlots permettront de créer des espaces privatifs à l'abri des regards des passants. Ainsi le tissu construit existant et éventré sera complété entre les dernières maisons du noyau central et le lotissement de la Carrière. Les constructions seront de moins en moins denses en s'éloignant du centre pour se rattacher aux maisons du lotissement du Steinberg 2. De nombreux cheminements pour piétons permettront d'accéder à la zone verte.



1.8 URBANISME AU NIVEAU DU QUARTIER

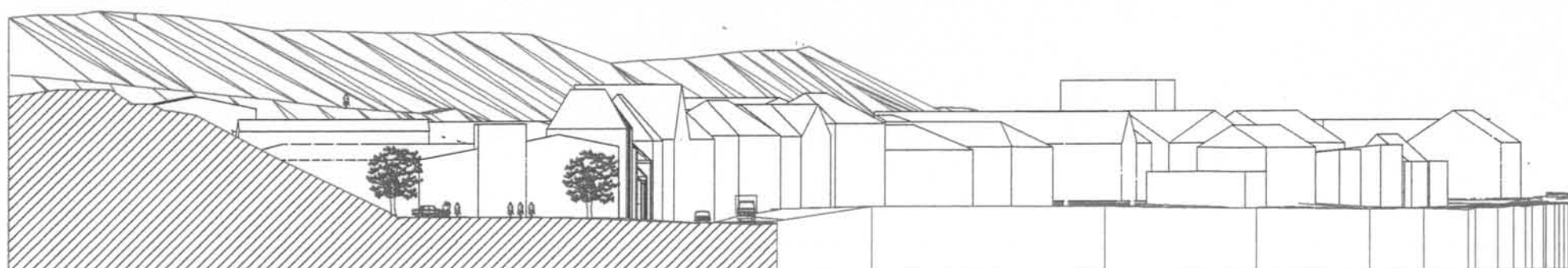
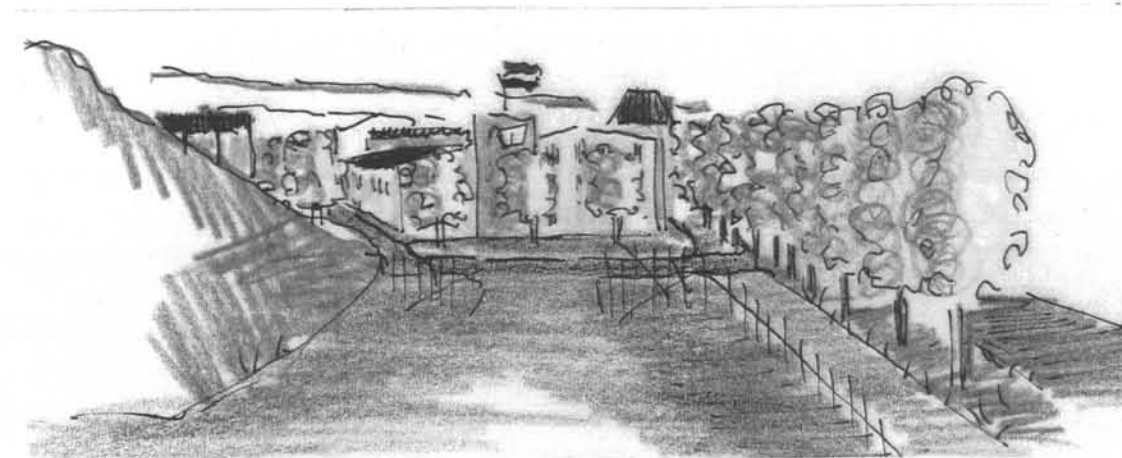
Les nouveaux îlots seront également aménagés autour des différents vestiges architecturaux.

Le projet dénombre donc cinq nouveaux îlots :

- l'îlot du parking (îlot A),
- l'îlot des commerces et bureaux (îlot B),
- l'îlot des logements sociaux (îlot C),
- l'îlot des logements communaux (îlot D),
- l'îlot d'activité mixte (îlot E).

1.9 L'ILOT DU PARKING (îlot A)

Cette partie du terrain aux abords immédiats du centre ville et de la gare (halte) accueillera un grand parking. Il a une position charnière entre le centre ville et le nouveau quartier et permettra d'absorber un grand nombre de voitures. L'aménagement d'une rangée d'arbres avec des haies et un large trottoir le long de la rue des Martyrs permettra d'ancrer le parking au tissu urbain existant et de le noyer dans la végétation. L'espace dégagé devant le vieux quai de chargement permettra de mettre en valeur les murs en pierre de taille. Le terrain nécessite ici la mise à niveau avec la rue des Martyrs, ce qui entraîne des travaux de terrassement de faible envergure et la démolition d'un muret de soutènement.



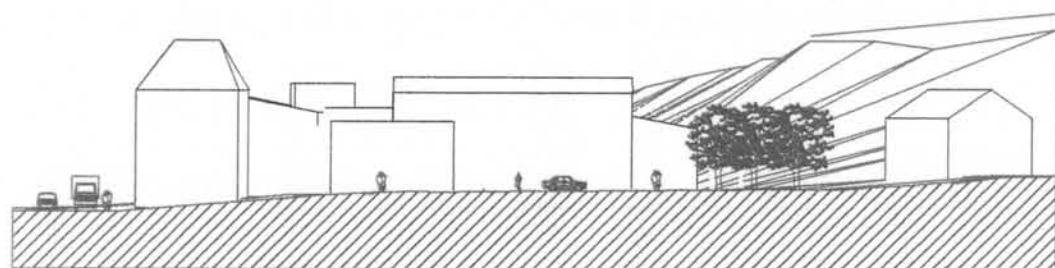
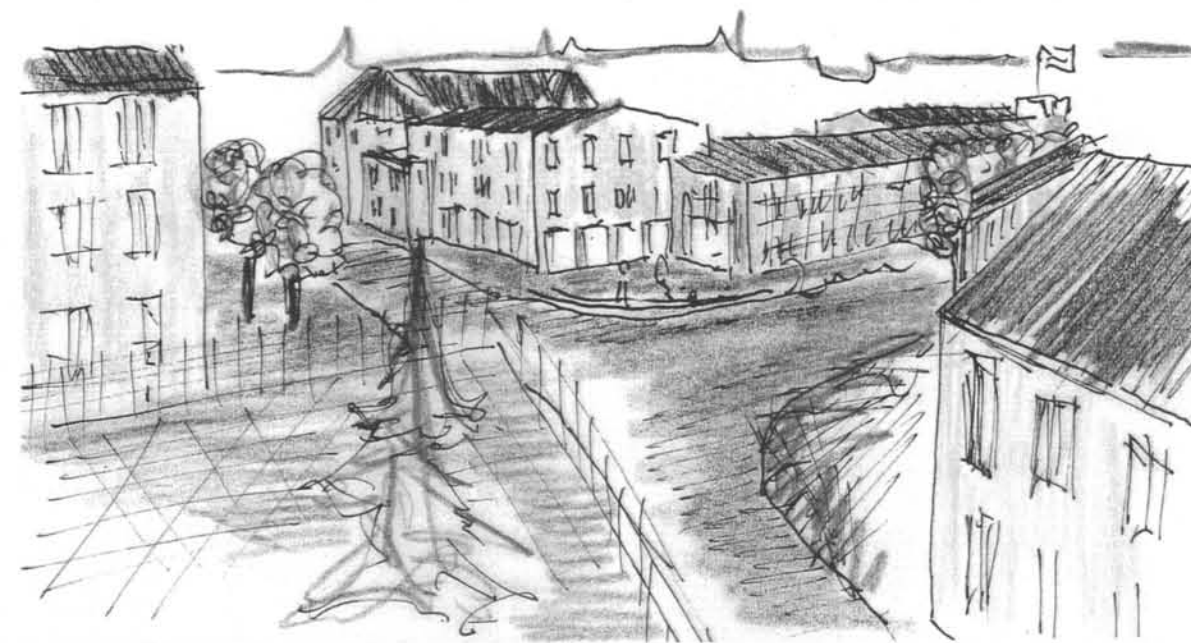
COUPE 1 échelle 1/750

1.10 L'ILOT DES COMMERCES ET BUREAUX (îlot B)

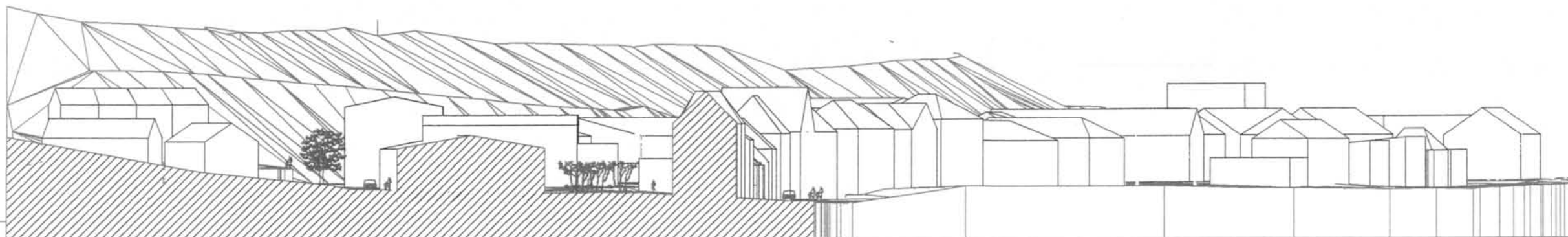
Cette partie du terrain est dominée par le volume imposant de l'ancienne gendarmerie, laquelle présente une belle façade « art nouveau ». Cette partie de terrain se prête de par sa situation à côté du centre-ville et du nouveau parking à l'implantation d'un petit centre commercial. Une demande pour un tel complexe a déjà été formulée auprès de la Commune.

Deux bâtiments a trois niveaux viendront encadrer l'ancienne gendarmerie qui a également trois niveaux. Les deux blocs seront reliés par une longue galerie de deux niveaux abritant un ou plusieurs commerces. Le cœur de l'îlot sera aménagé avec de la végétation afin de créer un écran entre l'ancienne gendarmerie et les nouveaux bâtiments.

Etant donné que les toits de Rumelange sont visibles des collines avoisinantes, il est important de projeter la galerie avec un toit afin d'assurer l'intégration de ce bloc dans le tissu construit existant.



COUPE 3 échelle 1/750



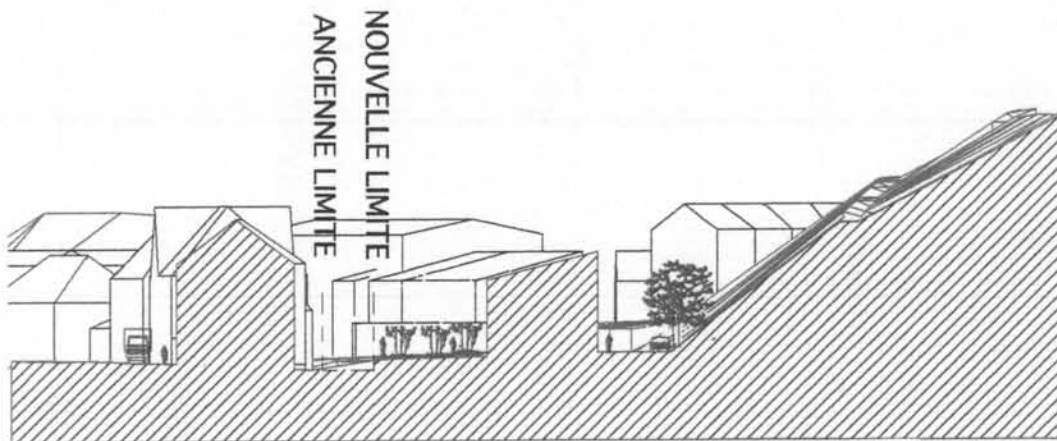
COUPE 2 échelle 1/750

1.11 L'ILOT DES LOGEMENTS SOCIAUX (îlot C)

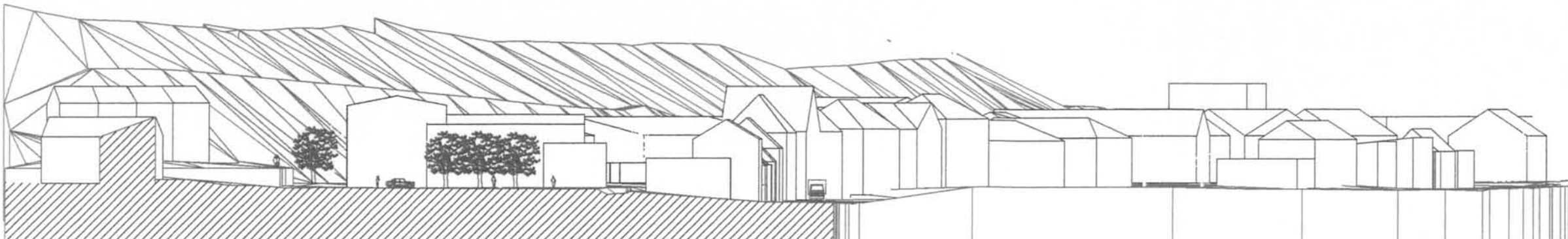
Ici aussi des immeubles à logements et des maisons unifamiliales viennent compléter la bande de maisons donnant sur la rue des Martyrs. L'immeuble d'angle de la rue du Steinberg reprend en partie le volume de l'immeuble faisant son vis-à-vis et ceci pour donner une certaine monumentalité à la rue, étant donné qu'il s'agit de l'entrée du nouveau quartier. Ceci permet également de relier visuellement les deux îlots. L'immeuble (à trois niveaux côté rue du Steinberg et à quatre niveaux côté nouvelle allée) pour être en harmonie avec les façades élancées des « casernes » abritera des logements sociaux réalisés par le Fonds du Logement. Des volumes pour raccords esthétiques sont destinés à assurer les liaisons avec les constructions avoisinantes et donner une cohérence à cette nouvelle rue.

Afin de rythmer la nouvelle allée deux places seront aménagées : une première au pied d'un quai de chargement qui permettra de le mettre en valeur et une deuxième avec aire de jeux dans l'axe de la façade monumentale des grands bureaux. Cette place sera également à l'intersection de différents cheminements pour piétons vers la zone verte. Un escalier aménagé dans la colline facilitera ces cheminements.

L'immeuble d'angle donnant sur l'ancien quai de gare est également à trois et quatre niveaux et abritera des logements sociaux réalisés par le Fonds du Logement. L'angle de l'immeuble sera marqué par un signe architectural pour réguler l'espace de cette nouvelle place à l'arrière de la gare.



COUPE 5 échelle 1/750



COUPE 4 échelle 1/750

Des maisons unifamiliales à trois niveaux réalisées par le Fonds du Logement et destinées à la vente s'aligneront le long de l'allée. Vu la proximité de la colline les maisons accueilleront au rez-de-chaussée des espaces servants comme par exemple place de stationnement, caves, buanderies etc.

Trois foyers pour enfants du Ministère de la Famille et de la Caritas seront intégrés dans cette bande de maisons.

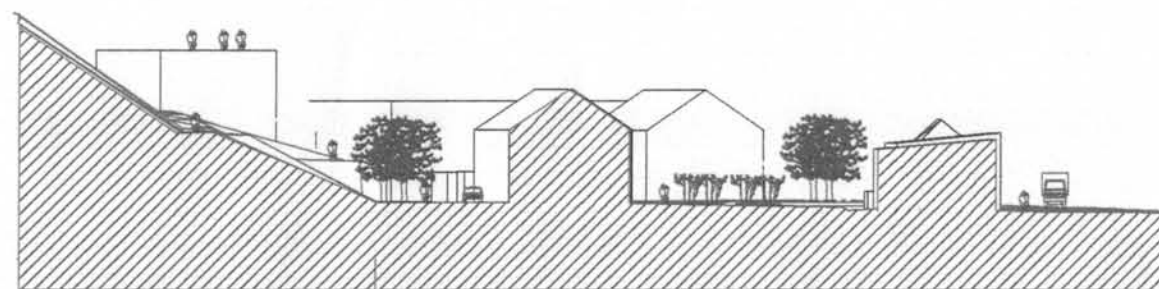


1.12 L'ÎLOT DES LOGEMENTS COMMUNAUX (îlot D)

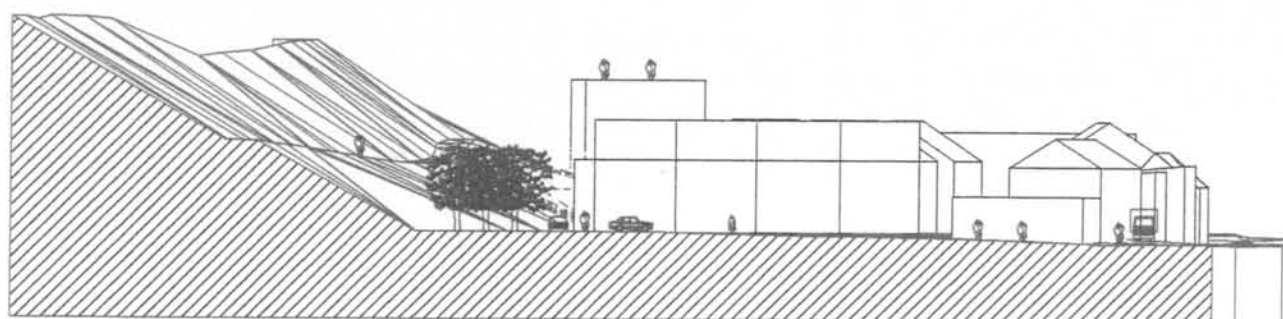
Cet îlot sera rattaché par l'intermédiaire de la place de France à l'îlot précédent. Il viendra délimiter la place défigurée sur un troisième côté, place qui retrouvera ainsi une forme identifiable. Le caractère de place sera renforcé par un aménagement typique au centre (arbres, fontaines). Cette place marque également une deuxième entrée vers le nouveau quartier.

Des maisons unifamiliales en groupe de quatre viennent compléter à l'arrière et sur le côté la rangée de maisons donnant sur la rue des Martyrs. Ici les terrains seront vendus par la Commune avec un plan type de maisons.

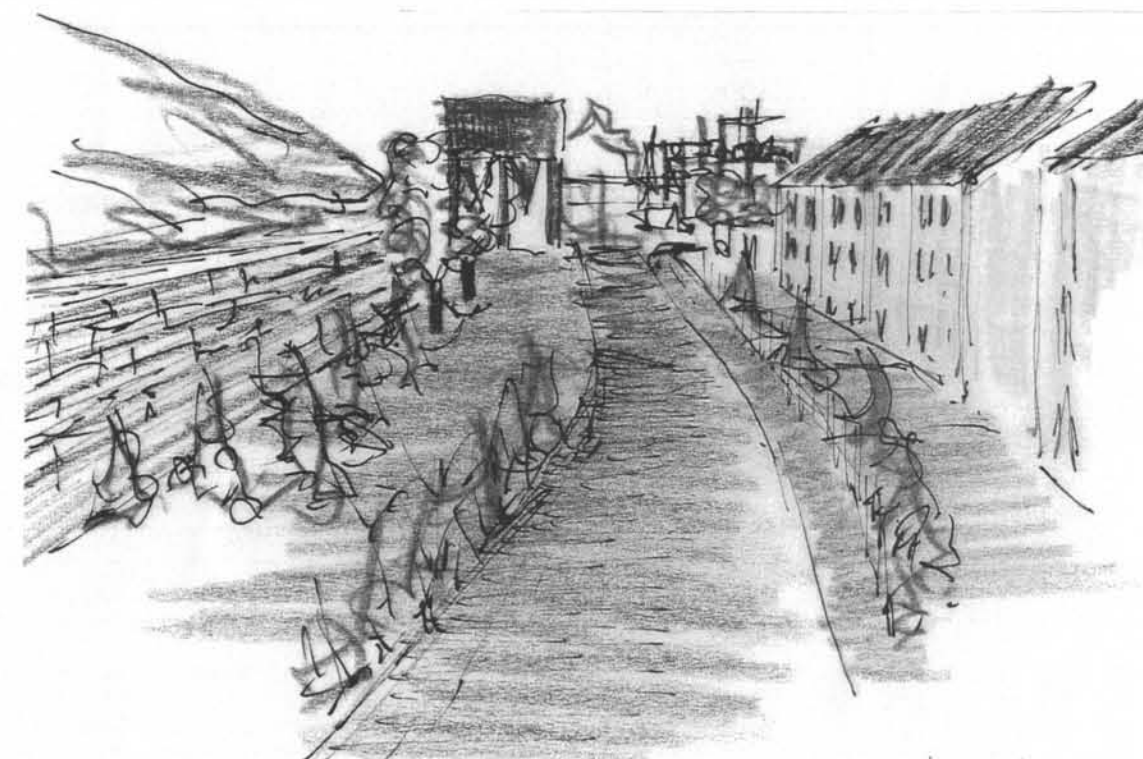
Afin d'éviter l'écrasement des maisons par le silo en béton armé, d'un volume imposant, un petit espace vert avec des places de stationnement est intercalé. Ce petit jardin permettra également de mettre en valeur les murs du quai de chargement.



COUPE 7 échelle 1/750



COUPE 6 échelle 1/750



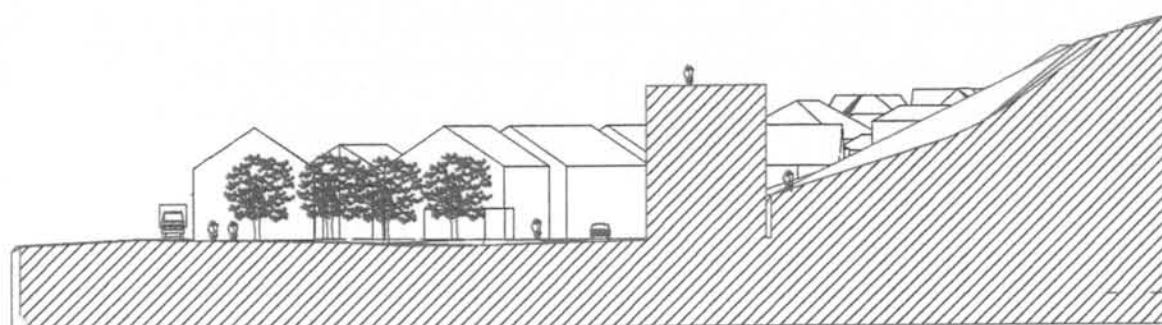
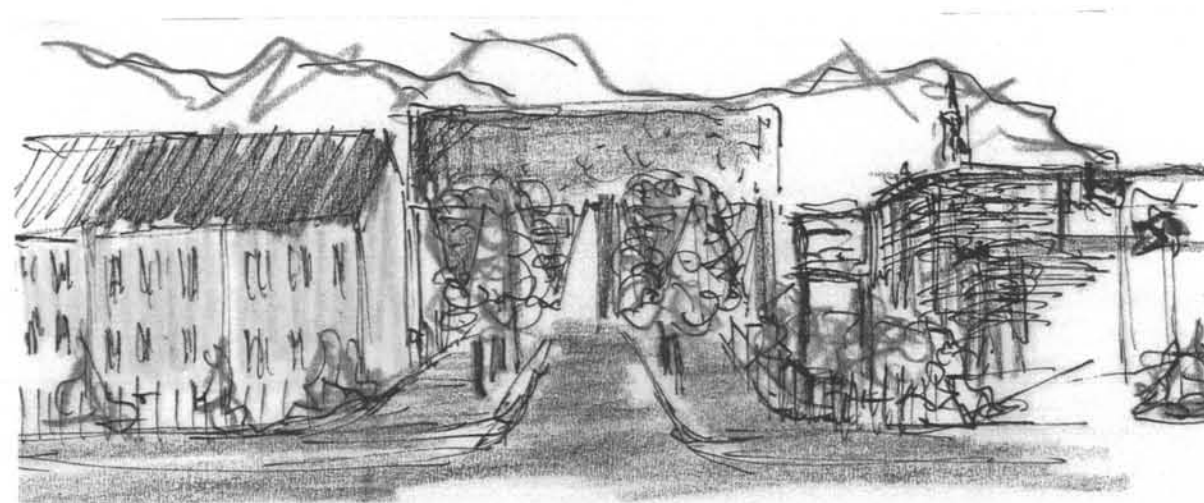
1.13 L'ÎLOT D'ACTIVITE MIXTE ((îlot E)

Une rue plantée aménagée dans l'axe du silo et régulé par le volume imposant fait la transition avec l'îlot suivant. Etant donné que le silo est resitué sur un réseau de voies, il prend sa place dans l'image du nouveau quartier. Cette rue avec ses écrans végétaux sert également de tampon entre un îlot résidentiel et un îlot classé en zone d'activité.

Le propriétaire de la station-service envisage d'agrandir ses installations suivant un compromis d'échange de terrain. La station-service pourra s'agrandir vers l'arrière et ainsi l'entrée du pays ne sera pas marquée par une chaîne interminable d'équipements de station-service.

Les extensions de la station-service seront à implanter suivant le règlement en vigueur pour les zones d'activités.

La transition entre cette petite zone d'activité et le lotissement de pavillons à l'arrière sera assurée par un chemin piéton et une piste cyclable. Cette piste cyclable existe déjà au début du terrain. Le mur du quai de chargement qui est en mauvais état à cet endroit sera précédé d'un talus qui permettra également d'atténuer l'effet de piédestal du lotissement à l'arrière. Une végétation dense accompagnera le chemin et fermera la vue vers les équipements de la station-service.



COUPE 8 échelle 1/750

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
FRICHE CFL RUMELANGE
PARTIE ECRITE

	Zone voisine secteur de moyenne densité	Zone voisine secteur de faible densité	Plan d'aménagement part. îlots bureaux et commerces		Plan d'aménagement part. îlots logements sociaux		Plan d'aménagement part. îlots logements communaux	Plan d'aménagement part. îlots d'activité mixte suivant zone d'activité
affectation	immeubles d'habitation de caractère familial	immeubles d'habitation de caractère familial	immeubles commerces bureaux logement dernier étage	galerie commerces	immeubles logements sociaux	maisons maisons unifamiliales en bande	maisons en groupe de quatre et trois	station essence et activités en relation avec station essence
nombre de niveaux	3	2	3	2	4 et 3 suivant partie graphique	3	1/2ssol+2+combles	
hauteur corniche	9m	9m	10.40m	7.80m	12.40m et 9.55m	10.10m sur rue	7.20m	10m
implantation sur future domaine public	implantation sur l'alignement de façades	implantation sur l'alignement de façades	sur limites domaine public suivant partie graphique	sur limites domaine public suivant partie graphique	à 6m, 3m, 2m sur limites domaine public suivant partie graphique	sur limites domaine public suivant partie graphique	6m de la rue	6m de la rue
implantation limite latérale	3m	3m	3m de la limite de propriété	suivant partie graphique	sur limite où à 3m	sur limite où à 3m	sur limite où à 3m	6m
profondeurs max. des bâtiments	14m		15m et 11m suivant partie graphique	22m	15m	11m	14m	
profondeur min. des maisons				11m	12m	8m		
recul à l'arrière	3m	4m	8m	8m	8m	11m	8m	6m
surface minimum	60m ²	60m ²						6m ³ /m ² terrain
surface maximum								
portes d'entrées				entrée aux têtes de bâtiments sur place publique				
toitures	toitures en pente aménageable	toitures en pente aménageable	toiture à 1 pan toiture à 2 pans	toiture 2 pans pente maximale 15 degrés	toiture à 1 pan toiture à 2 pans	toiture à 1 pan	toiture à 1 pan toiture à 2 pans	
combles	2.4m sur 2/3 surface	2.4m sur 2/3 surface	non aménageable	non aménageable	non aménageable	aménageable	aménageable	
hauteur rez commercial			3.5m	3.3m				
hauteur 1 étage commercial				3.3m				
hauteur habitat	2.4m	2.4m	2.5m		2.5m	2.5m	2.5m	
dépendances	dans recul latéral	dans recul latéral	volume pour raccord esthétique	volume pour signe architectural sur place coté parking	dans recul latéral sur toute la profondeur de la parcelle largeur 3m sur 1niv	dans recul latéral sur toute la profondeur de la parcelle largeur 3m sur 1niv	garage en fond de parcelle garage ds recul latéral	
parking	1pl/ logement 1pl/10m ² de commerces 1pl/75m ² de bureaux	1pl/ logement 1pl/10m ² de commerces 1pl/75m ² de bureaux	parking en sous-sol 1pl/ logement 1pl/10m ² de commerces 1pl/75m ² de bureaux	parking en sous-sol places de proximité au rez-de-chaussée 1pl/10m ² de commerces	parking en sous-sol 1pl/ logement	1place au niveau du rez sous l'immeuble	1pl/maison 1pl devant garage	1 pl/50m ² de surface d'étage
extension	suivant règlement sur les bâtisses	suivant règlement sur les bâtisses	pas d'extension possible hors gabarit fixé dans partie graphique	pas d'extension possible hors gabarit fixé dans partie graphique	pas d'extension possible hors gabarit fixé dans partie graphique	suivant plans d'autorisations	suivant plan d'autorisation	
conditions esthétiques						façades sur rue ne peuvent pas être modifiées	façades sur rue ne peuvent pas être modifiées	
jardins		avec jardins	aménagement d'un espace vert dans recul latéral et arrière	aménagement d'un espace vert dans recul latéral et arrière	aménagement d'un espace vert dans recul latéral et arrière	jardin à l'arrière des maisons	jardin à l'arrière des maisons	aménagement d'espaces verts dans les reculs sur les limites

1/10 de la superficie
pour plantation

Gilles Dansart Architecte
11.7.2001

Gilles Dansart
Architecte d.p.l.g. urbaniste
2, rue Michel Welter L-2730 Luxembourg
tél. 483387 fax. 498854 gsm. 021 261672

Réf. : N° 13261
Le présent document fait partie de l'avis
de la Commission d'Aménagement, émis
dans sa séance du 20.7.01

Le présent document fait l'objet
de ma décision du 3.12.01
référence 13261

Le Ministre de l'Intérieur
COMMISSAIRE DE DISTRICT
11 DEC 2001
Luxembourg

SURFACES DES TERRAINS A TRAITER

("surfaces avant PAP")

Surface totale de la friche CFL :	49 715,72 m2
Surface totale propriété privée faisant partie du PAP dans le cadre d'un échange de terrains :	4 837,30 m2
Surface totale propriété privée faisant partie du PAP et restant propriété privée :	349,04 m2
Surface totale des terrains faisant partie du PAP :	54 902,06 m2

SURFACES DES TERRAINS REPARTIS

("surfaces après PAP")

Emprise au sol :

	Ilôt A		Ilôt B		Ilôt C		Ilôt D		Ilôt E		Total par catégorie
	Parking public		Commerces, bureaux		Logements Fonds		Logements Commune		Activités mixtes		
	Domaine public	Domaine privé	Domaine public	Domaine privé	Domaine public	Domaine privé	Domaine public	Domaine privé	Domaine public	Domaine privé	
	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)	(m2)
Voiries, parkings, trottoirs	4'268.34		1'611.45		3'053.87		2'757.74				11'691.40
Pistes cyclables	563.19										563.19
Piétonniers									525.36		525.36
Espaces publics (places, etc.)					2'530.51		299.91				2'830.42
Espaces verts	3'936.16		2'522.54		4'403.95		1'945.55		935.94		13'744.14
Logements Fonds du Logement						7'107.02					7'107.02
Logements Commune de Rumelange								6'267.25			6'267.25
Logements privés						349.04					349.04
Commerces, bureaux				3'618.17							3'618.17
Activités mixtes										6'526.73	6'526.73
Constructions existantes					159.01		434.10				593.11
Surfaces de remembrement				208.15		316.03		562.05			1'086.23
Total du domaine par îlot	8'767.69	0	4'133.99	3'826.32	10'147.34	7'772.09	5'437.30	6'829.30	1'461.30	6'526.73	54'902.06
Total de l'îlot	8'767.69		7'960.31		17'919.43		12'266.60		7'988.03		
Total PAP	54'902.06										

LUXCONSULT S.A.
657 2/LM
11.7.2001

PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER
FRICHE CFL RUMELANGE
PROGRAMMES

	Plan d'aménagement part. Ilots bureaux et commerces		Plan d'aménagement part. Ilots logements sociaux		Plan d'aménagement part. Ilots logements communaux	Plan d'aménagement part. Ilots d'activité mixte suivant zone d'activité	TOTAL
affectation	immeubles commerces bureaux logement dernier étage	galerie commerces	immeubles logements sociaux	maisons+ foyers maisons unifamiliales en bande	maisons maisons en groupe de quatre et trois	station essence et activités en relation avec station essence	
nombre de niveaux	3	2	4 et 3 suivant partie graphique	3	1/2ssol+2+combles		
surface brute hors sol	2920m2	3902m2	5371m2	4104m2	3420m2	3698m2 sur un niveau	23415m2
parking	parking en sous-sol 1pl/ logement 1pl/10m2 de commerces 1pl/75m2 de bureaux	parking en sous-sol places de proximité au rez-de-chaussée 1pl/10m2 de commerces	parking en sous-sol 1pl/ logement	1place au niveau du rez sous l'immeuble	1pl/maison 1pl devant garage	1 pl/50m2 de surface d'étage	
nombre de places de parking (garages) à créer	31	312	57/ log 30/visiteurs	18	38	73	559 pl
places de stationnement publiques créées	150 dans îlot A		13	29	19		211 pl
nombre de logements			57	18	19		94 log
nombre de personnes présent ou habitant			171	54	57		282 pers.

Gilles Dansart Architecte
11.7.2001