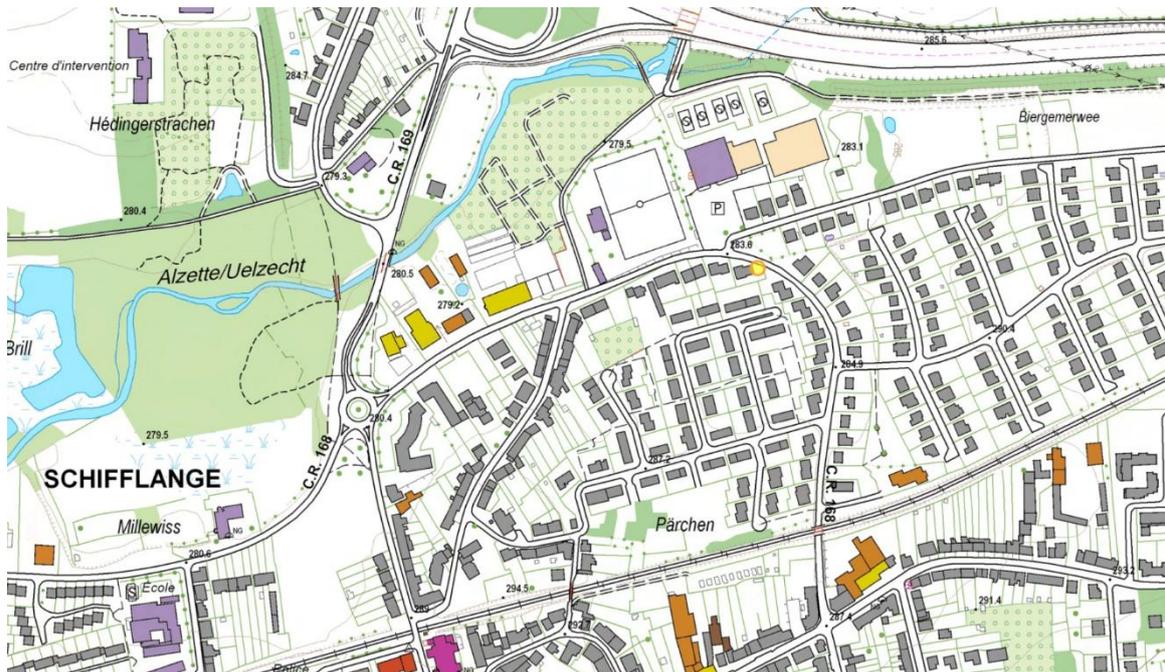


PRONN S.A.

37b, rue de la Gare à L-3771 Tétange

PAP - Plan d'aménagement particulier – « Nouveau Quartier »

« Cité Am Paerchen » à Schifflange



Rapport justificatif

Avril 2021

Commanditaire

PRONN S.A.
37b, rue de la Gare
L-3771 Tétange

Mandataire

team 31
31, rue d'Oradour
L-2266 Luxembourg
Tél. : +352 25 26 56
Internet : www.team31.lu

TEAM31
ARCHITECTES

N° de référence du projet 1825 - PAP « Cité Am Paerchen » à Schifflange

Suivi/ Assurance qualité	Nom et qualité	Date
Rapport rédigé par	Steve Weyland	Octobre 2019
Rapport vérifié par	Steve Weyland	Mars 2021
Rapport vérifié par	Steve Weyland	Avril 2021

Modifications du rapport

Indice	Modifications
--------	---------------

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

Table des matières

1. OBJET : INTRODUCTION ET CONTEXTE	5
2. CONTENU	7
2.1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET SCHÉMA DIRECTEUR	7
2.1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)	7
2.1.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)	7
2.1.3 SCHÉMA DIRECTEUR (EXTRAIT)	7
2.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE TENANT COMPTE DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DES ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT	8
2.2.1 DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN	8
2.2.2 RÉSEAU VIAIRE	9
2.2.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS	9
2.3 EXPOSÉ DES MOTIFS	10
2.3.1 PROGRAMMATION URBAINE	10
2.3.2 PRISE EN COMPTE DE LA TYPOLOGIE DES HABITATIONS EXISTANTES VOISINES	10
2.3.3 PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA DENSITÉ	11
2.3.4 PRISE EN COMPTE DES HABITATIONS LIMITROPHES	11
2.3.5 TOPOGRAPHIE DU SITE ET INTÉGRATION DU BÂTIMENT PROJETÉ	11
2.3.6 INTÉGRATION DES PLACES DE STATIONNEMENT AU SITE D'ÉTUDE	11
2.3.7 MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES	11
2.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE	12
2.4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL	12
2.4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL	13
2.4.3 ESPACE VERT / PLANTATION	14
2.4.4 ESTHÉTIQUE	14
2.5 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP	15
2.5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES	15
2.5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS	15
2.5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES	15

2.5.4	INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES	16
2.6	MOBILITÉ DOUCE	17
2.7	MODÉLISATION 3D – PRÉSENTATION GÉNÉRAL DU PAP	18
2.8	FICHE DE SYNTHÈSE	19

1. OBJET : INTRODUCTION ET CONTEXTE

(RGD Art. 1)

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le contexte du plan d'aménagement particulier «Nouveau Quartier » sis à Schiffflange, Commune de Schiffflange Le PAP se situe au nord de la localité de Schiffflange dans la cité « Am Paerchen ».



Figure 1 : localisation du PAP « Cité Am Paerchen » à Schiffflange

Source : www.geoportail.lu, octobre 2019

Le PAP concerne la parcelle 3660/10619 et 3660/12051 inscrite dans la modification du PAG « Am Paerchen » à Schiffflange du 03.09.2018, du PAG en vigueur du 03.03.2017.

Secteur d'aménagement particulier / HAB-1b.

Le PAP se base sur le mesurage cadastral réalisé par le bureau de géomètres officiels GEOLUX G.O. Le plan de levé topographique N°: 14-635H41 – Référence cadastre 108/173052 du 26.11.2014.



Figure 2 : extrait cadastral du site « Cité Am Paerchen » à Schiffflange

Source : www.geoportail.lu, octobre 2019



Figure 3 : photo aérienne de 2018 du site « Cité Am Paerchen » à Schiffflange

Source : www.geoportail.lu, octobre 2019

Photo vue sur parcelle depuis « Cité Am Paerchen »



Maison en face de la parcelle
Vue depuis Cité Am Paerchen



Maison en face de la parcelle
Vue depuis Cité Am Paerchen



Muret de délimitation de la parcelle
Vue depuis Cité Am Paerchen



Muret de délimitation de la parcelle
Vue depuis Cité Am Paerchen



Maison type Am Paerchen



Maison type Am Paerchen



Figure 4 : vues d'ensemble du site
source : photos team31 (juin 2017)

2. CONTENU

2.1 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ÉCRITE ET SCHÉMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1.)

2.1.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)

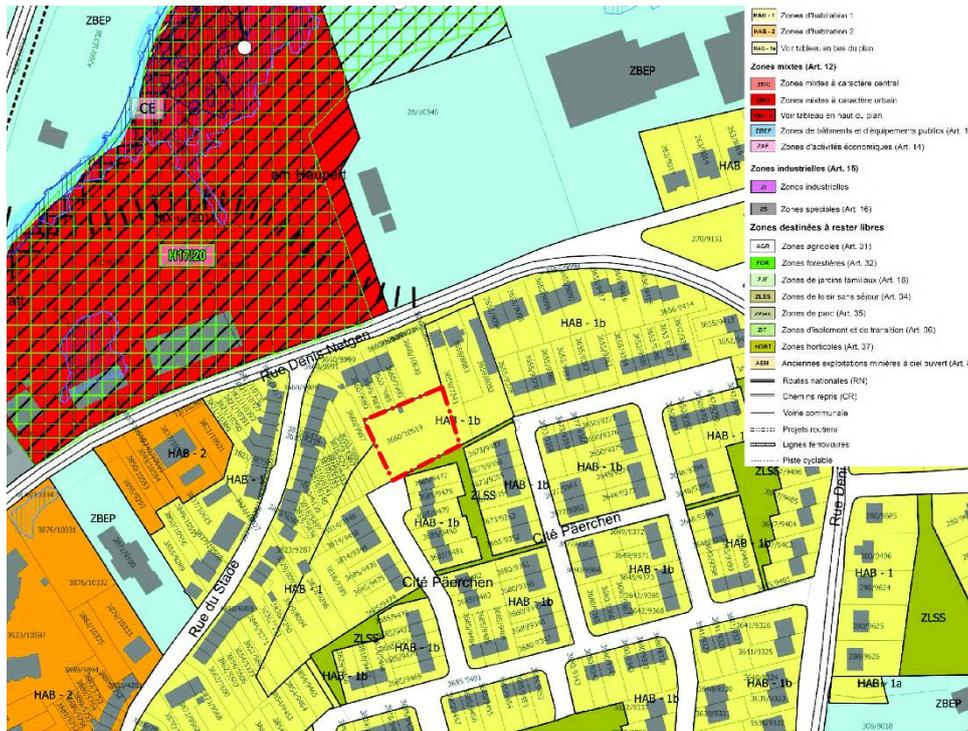


Figure 5 : partie graphique du PAG

2.1.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR (EXTRAIT)

La parcelle 3060/10619 et 3660/12051 est inscrite en « HAB-1b » dans le PAG en vigueur.

Selon la partie du PAG en vigueur (version coordonnée du 10.2018) l'utilisation des terrains situés dans cette zone est définie comme suit dans l'extrait de la partie écrite « Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites » :

« HAB-1b »

Dans la zone HAB-1b (PAP « Am Paerchen ») le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,5, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera 0,8.

2.1.3 SCHÉMA DIRECTEUR (EXTRAIT)

Le PAG de la commune de Schiffflange – Cité Am Paerchen - actuellement en vigueur, étant élaboré sous le régime de la loi de 2004.

2.2 DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE TENANT COMPTE DU SCHÉMA DIRECTEUR ET DES ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

(RGD art 2 (2))

La parcelle 3660/10619 concernée se trouve dans la cité Am Paerchen au nord de Schiffflange. Elle n'est pas desservie par un chemin repris (CR) ni par une route nationale (N).

Le terrain se trouve par conséquent à l'abri d'un trafic quotidien lourd et des nuisances associées pour ses futurs résidents.

2.2.1 DES ARRÊTS DE TRANSPORT EN COMMUN

Arrêts de bus

L'arrêt de bus le plus proche de la zone concernée par le projet est l'arrêt « Ecole Nelly Stein». Il est situé dans la rue du Moulin, à environ 600m accessible par un chemin piéton.

Cet arrêt de bus est desservi de manière régulière dans les deux directions et avec une fréquence horaire d'un bus toutes les 20 minutes, par la ligne suivante :

- la ligne 314 « Esch – Schiffflange – Foetz - Mondercange »

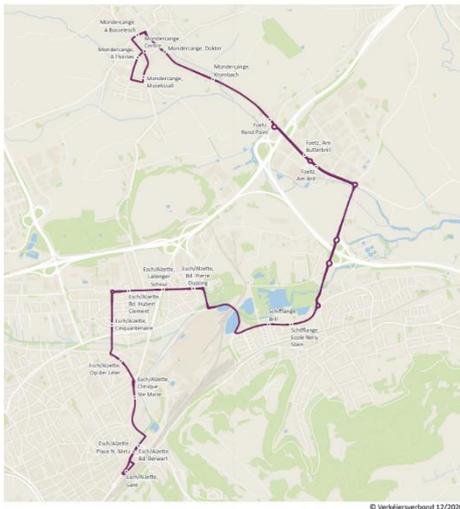


Figure 6 : Localisation de la ligne de bus 314 RGR
Source : Mobiliteit.lu, décembre 2020

Cette ligne de bus dessert la commune de Schiffflange et la relie à la fois à Esch-sur-Alzette du côté sud et à Mondercange du côté Nord en passant par les centres commerciaux de Foetz.

Un second arrêt de bus se trouve à 200m dans la rue Denis Netgen, cependant cet arrêt de bus est uniquement destiné au ramassage scolaire.

Gare ferroviaire

La gare ferroviaire la plus proche du site du projet est celle de Schiffflange-Gare, située à environ 800 m par voie motorisée. Elle est desservie par la ligne entre Luxembourg-Centre et Esch-sur-Alzette et dispose de bonnes fréquences de trains dans les deux directions.



Figure 7 : localisation de la ligne de train

Source : géoportail.lu, octobre 2019

2.2.2 RÉSEAU VIAIRE

Le réseau viaire à proximité du site est constitué, entre autres, par la CR 186 qui relie la commune avec Esch-sur-Alzette et Kayl.

L'autoroute A4 entre Luxembourg et Esch-sur-Alzette est située à environ 800 m par voie motorisée du site du projet.



Figure 8 : réseau viaire

Source : géoportail.lu, octobre 2019

2.2.3 EQUIPEMENTS COLLECTIFS

Le site du présent projet se situe à moins de 700 m d'équipements publics dont :

- Ecole Nelly Stein à 500m
- Eglise à 700 m
- Mairie à 700 m
- Club sportif (football) à 150 m



Figure 11 : Typologie de la cité Am Paerchen

Source : Photos team31, Juin 2017

2.3.3 PRISE EN CONSIDÉRATION DE LA DENSITÉ

La densité des logements prévus dans le cadre du présent projet est appropriée pour le présent site et s'intègre dans une logique de consolidation du tissu urbain. L'implantation complète du projet par deux blocs de 3 unités d'habitation chacun reprend exactement la logique d'implantation actuelle des maisons en bande de la cité Am Paerchen. Le rapport de la plateforme de concertation souligne également cet aspect et le nomme comme un des aspects forts de ce projet.

2.3.4 PRISE EN COMPTE DES HABITATIONS LIMITOPHES

Le présent PAP prend en compte la proximité avec les constructions limitrophes.

Le gabarit projeté pour les parcelles permet de faire le lien entre les maisons en bandes existantes de la cité Am Paerchen.

2.3.5 TOPOGRAPHIE DU SITE ET INTÉGRATION DU BÂTIMENT PROJETÉ

Le terrain concerné par la présente demande est un terrain sans relief. L'accès principal se fait depuis la rue Denis Netgen, via une servitude d'accès sur le terrain 3360/12051.

Des murs de soutènement ne sont pas nécessaires pour la viabilisation du projet, mais pour l'utilisation optimale des espaces verts entre la parcelle et le domaine publique, ainsi que pour le chemin piétonnier prévu, reliant la cité Am Paerchen à la rue Denis Netgen.

2.3.6 INTÉGRATION DES PLACES DE STATIONNEMENT AU SITE D'ÉTUDE

Le nombre de stationnement est défini dans le présent PAP.

Le présent PAP indique qu'au minimum deux (2) places de stationnement sont obligatoires par unité d'habitation. Aucun accès carrossable ne sera prévu depuis la rue Denis Netgen. Toutes les places de stationnement seront créées par un parking collectif en sous-sol se situant en-dessous de la quasi intégralité de la parcelle, qui seront accessibles depuis la rue. Le PAP n'engendre donc aucun flux de trafic de véhicules supplémentaires par rapport à la situation actuelle de la cité Am Paerchen.

2.3.7 MISE EN VALEUR ET RENFORCEMENT DES STRUCTURES ENVIRONNEMENTALES EXISTANTES

La parcelle concernée par le présent projet dispose d'une couverture végétale sur toute la surface de la parcelle. Une étude de compensation des biotopes « ökobilanzierung » a été réalisée par le bureau Oeko-Bureau. L'étude date d'octobre 2017.

On note toutefois, dans le but d'améliorer l'espace vert qu'il sera agrémenté par de nouvelles plantations d'espèces indigènes.

2.4 CONFORMITÉ DU PAP PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE

2.4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Le mode d'utilisation du sol de la parcelle 3660/10619 définit par le PAG en vigueur de la commune de Schiffflange est le secteur d'aménagement particulier qui est prioritairement destinées à l'habitation.

Le PAP est conforme au règlement sur les bâtisses.

Type de construction

Le présent PAP prévoit la réalisation de 6 (six) maisons en bande et est conforme au PAG en vigueur de la commune de Schiffflange.

Surface constructibles

Les limites de surfaces constructibles pour construction destinées au séjour prolongé respectent ce qui est défini dans le règlement sur les bâtisses, les reculs sur les limites périphériques du secteur sont les mêmes que ceux des secteurs d'habitation attenants.

Le PAP défini : le recul avant de minimum 6m, les reculs latéraux de minimum 2,5m et le recul arrière de minimum 10m.

Définition de la façade principale

Le règlement différentiel « Am Paerchen » détermine le recul en façade avant par rapport à la voirie.

Pour le lot 1-3, la façade principale (fp) se situe à 10,94 mètres par rapport à la limite de propriété, et de 9,45 pour le lot 4-6.

La façade principale (fp) de la construction au deuxième rang crée un angle de 90° avec la ligne fictive de la « délimitation des différentes zones de PAG », défini dans le présent PAP. La façade sud de la maison sera parallèle à cette ligne.

Hauteur des constructions et profondeur

Le règlement différentiel « Am Paerchen » détermine la hauteur et la profondeur des constructions.

Art. 1 Implantation des constructions

Les maisons jumelées ou groupées en bande de six unités au plus, avec jardin d'agrément, seront implantées à l'intérieur d'une bande de 18m en moyenne et à une distance de 6m en moyenne de la voirie respectivement de l'alignement de la rue, selon indication du plan d'aménagement particulier.

Art. 2 Hauteur des constructions

Les maisons groupées en bande de six unités au plus ne pourront comporter plus de trois niveaux, destinés entièrement ou partiellement à l'habitation. La hauteur sous corniche ne pourra être supérieure à huit mètres et demi.

Le PAP défini les valeurs maximales : la hauteur de 8,50m à la corniche (hc) et la profondeur de 14m.

Nombre de niveaux

Le règlement différentiel « Am Paerchen » détermine « le nombre de niveaux des constructions ».

Le PAP définit : un (1) sous-sol, deux (2) étages et un (1) comble aménageable, ce qui correspond à la zone définit pour le « HAB-1b ».

Gabarit

Le règlement sur les bâtisses définit le gabarit de la construction.

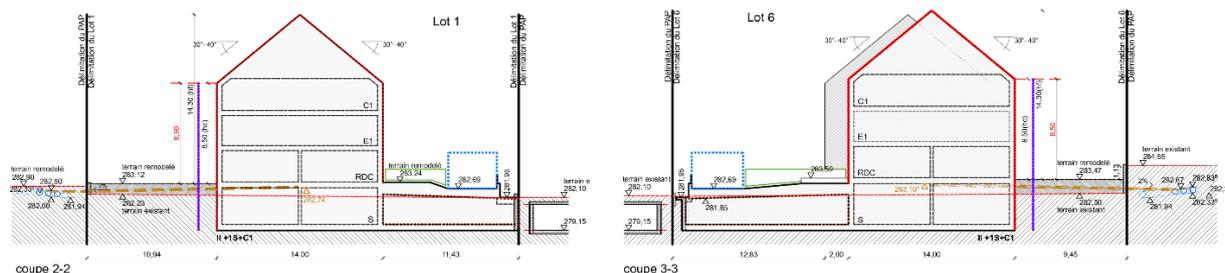
Le présent PAP détermine une hauteur maximale à la corniche (hc) de 8,50m. La toiture à deux versants doit se trouver à l'intérieur d'un gabarit de 30° et 40° au maximum afin de limiter la hauteur maximale et de garantir l'intégration de la future construction au site.

Justification des gabarits des bâtiments

Lot 1-3, maisons en bande.

Lot 4-6 maisons en bande.

Afin de créer une harmonie par rapport aux constructions existantes le choix de créer deux blocs de 3 maisons en bande qui sont décalées l'un par rapport à l'autre, ce justifie.



Les superstructures ponctuelles pour les installations techniques peuvent être aménagées à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive d'une corniche fictive.

La hauteur de la future construction correspond approximativement aux gabarits des maisons de la rue, cité Am Paerchen. Le niveau de référence est défini par rapport à la voie desservante.

En vue de la densification urbaine et des tissus urbains limitrophes existants ainsi qu'à la nécessité de créer une servitude sur le terrain afin de permettre l'accès à la rue Denis Netgen, l'implantation de maisons se fait par l'intermédiaire de 2 blocs de trois maisons en bande décalées l'un par rapport à l'autre.

2.4.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

Suivant le PAG en vigueur, le coefficient d'occupation du sol (COS) pour les « HAB-1b » est déterminé à 0,5.

Le présent PAP définit comme coefficient maximal de surface emprise au sol 32% de la parcelle sur la surface totale du terrain net.

Suivant le PAP cite Am Paerchen, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) pour le secteur d'aménagement particulier est déterminé à 0,8.

Les degrés d'utilisation du sol maximum imposés par la partie écrite du PAG de la commune de Schifflange pour le présent site en termes de m² sont comme suit :

Parcelle	Surface	Surface emprise au sol	Surface construite brute	COS	CMU
N°3660/10619 Partiellement N°3660/12051	16a83ca	788.50 m ²	1346.4 m ²	≤ 0,5	≤ 0,8

Figure 12 : nombre maximum de m² constructible de la parcelle 3660/10619 et 3660/12051 selon PE du PAG en vigueur
Source : team 31, février 2021

2.4.3 ESPACE VERT / PLANTATION

Plantation d'arbres fruitiers et de haies

Pour le présent projet une « Oekobilanzierung » a été réalisé par le bureau Oeko-bureau.

Le PAP définit un espace vert de qualité au minimum de 50% de la surface totale de la parcelle inscrite dans le secteur d'aménagement particulier.

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants sont à respecter. :

- renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site ;
- entretenir régulièrement les surfaces vertes.
- les jardins minéraux sont interdits

La partie sud de l'espace vert des lots en conçu en surface verte sans séparation à utilisation commune.

2.4.4 ESTHÉTIQUE

Façades du bâtiment

Le règlement sur les bâtisses ne détermine pas l'esthétique des façades du bâtiment.

Le présent PAP impose l'utilisation de trois (3) matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum par construction et interdit l'utilisation de couleurs criardes ou d'une teinte trop vive afin d'assurer l'intégration du projet dans le quartier cité Am Paerchen garantissant ainsi une certaine qualité du projet. Les façades seront recouvertes d'une bardage bois non traité, certifié FSC, d'éléments métalliques séparés et d'enduit de façade.

Clôture

Le règlement sur les bâtisses détermine des règles pour les clôtures.

Le présent PAP détermine que les clôtures sont permises.

2.5 PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DU PAP

2.5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET PROJETÉES

Les principes des constructions existantes et projetées sont repris sur le plan n° 1825-A1-40-0000.

Le présent PAP concerne une opération de consolidation urbaine. En effet, l'implantation vient s'intégrer dans un tissu urbain existant qui va permettre par ces deux blocs décalés, de chacun 3 maisons de compléter le quartier.

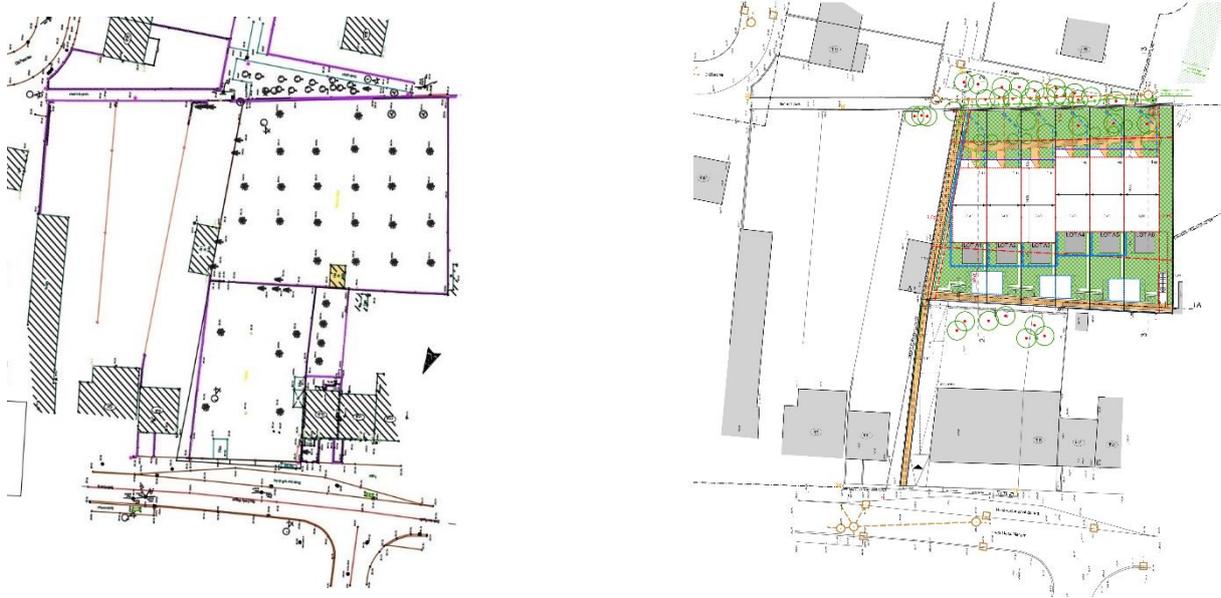


Figure 14 : Implantation des constructions du projet
(Situation actuelle et projetée)

2.5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS NOTAMMENT DES VOIRIES, PLACES, AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

Aménagement des espaces publics

Le chemin piéton reliant la Cité Am Paerchen et la rue Denis Netgen est aménagé avec des pavés drainants.

Gestion de l'eau

Les eaux pluviales seront impérativement récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol, elles seront destinées à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

Les eaux usées sont déversées, séparées pour chaque lot, dans la canalisation publique existante de la commune pour les eaux usées dans la cité Am Paerchen.

2.5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES SOUMIS À DES SERVITUDES ÉCOLOGIQUES

Le présent projet ne comporte aucun espace soumis à des servitudes écologiques.

2.5.4 INFORMATIONS SUR LE MILIEU ENVIRONNEMENTAL AVEC LEQUEL DES JONCTIONS FONCTIONNELLES DOIVENT ÊTRE GARANTIES

Environnement naturel

Aucun arbre remarquable n'est présent sur la parcelle du projet. De même, aucune zone protégée (ni au niveau national, ni au niveau européen) ne traverse la zone du projet.

Le présent PAP prévoit de :

- renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site ;
- entretenir régulièrement les surfaces vertes.
- les jardins minéraux sont interdits

Le tout suivant le dossier « Oekobilanzierung » d'octobre 2017.

Afin de limiter l'impact du projet sur l'environnement, il est préconisé d'utiliser au maximum des surfaces perméables pour l'aménagement des chemins piétonniers.

Environnement urbain

Les habitations de ce quartier sont desservies par des rues résidentielles peu fréquentées et en retrait par rapport à la CR 168. Elles disposent dans l'ensemble de jardins à l'arrière des parcelles, agrémentés d'un niveau moyen de végétation.

Le présent projet s'intègre parfaitement dans le tissu existant avec la réalisation de deux blocs de maisons en bande. Il permet aussi de densifier le tissu urbain, en terminant l'urbanisation de la cité Am Paerchen de ce terrain actuellement non-construit, contribuant ainsi à un développement durable.

La cité Am Paerchen est quasi totalement urbanisée. Le tissu bâti est majoritairement constitué de blocs de logements en bande de 3 unités à 5 unités ainsi que de maisons jumelées. Les maisons jumelées sont plus regroupées du côté de la rue du Canal qui se situe sur le CR 168.

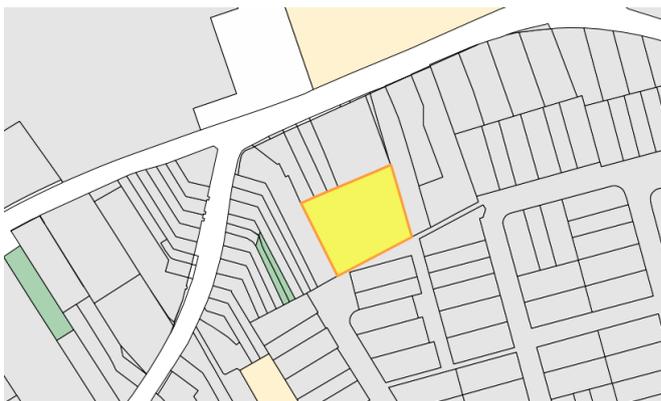


Figure 15 : Mixité de typologie – cité Am Paerchen

Source : géoportail.lu, octobre 2019

La hauteur et la volumétrie des nouveaux blocs de maisons en bande reprennent la disposition et volumétrie des blocs de maisons déjà existants.



2.6 MOBILITÉ DOUCE

Le règlement sur les bâtisses ne détermine pas un concept de mobilité douce.

Aucun concept de mobilité douce n'est développé au sein du présent PAP en raison de sa petite taille. Toutefois, les futurs résidents bénéficieront des jonctions existantes. Un nouveau chemin piétonnier reliera la cité Am Paerchen à la rue Denis Netgen. Une cession des terrains est à effectuer pour créer le passage sur les terrains 3660/10619, parcellement sur lot A1 et 3660/12051, lot A7.



Figure 16 : Cheminements piétons
Source : géoportail.lu, octobre 2019

2.7 MODÉLISATION 3D – PRÉSENTATION GÉNÉRAL DU PAP

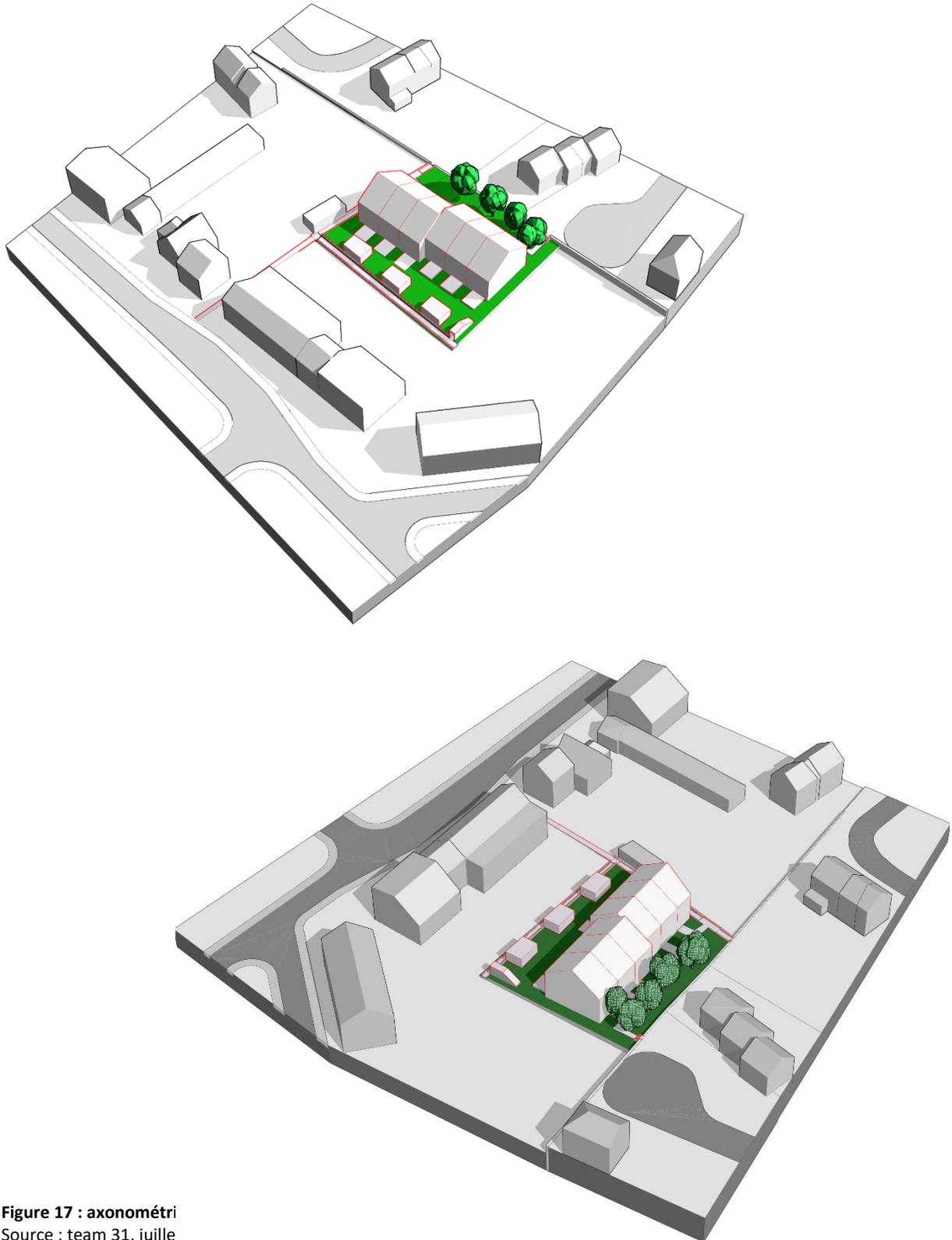


Figure 17 : axonométri
Source : team 31, juille

2.8 FICHE DE SYNTHÈSE