

Table des matières

1. INTRODUCTION	3
1.1. Contexte	3
1.2. Situation cadastrale.....	4
2. CADRE RÉGLEMENTAIRE	5
2.1. Plan d'aménagement général.....	5
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	8
3.1. Cadre Urbain.....	8
3.2. Cadre environnemental.....	12
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	14
4.1. Programmation du PAP	14
4.2. Aménagement des espaces privés.....	14
4.3. Conformité du PAP par rapport au PAG en vigueur.....	16
4.4. Aménagement des espaces publics	17
4.5. Biotopes.....	18
5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	19
6. ANNEXES	20

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un terrain situé « Rue de Hédange », cadastré Commune de Schifflange, section A de Schifflange, sous le numéro 4520/11155, appartenant à :

- HAUPERT, SONJA CECILE 1/2
- LISE, PIERRE (HAUPERT) 1/2



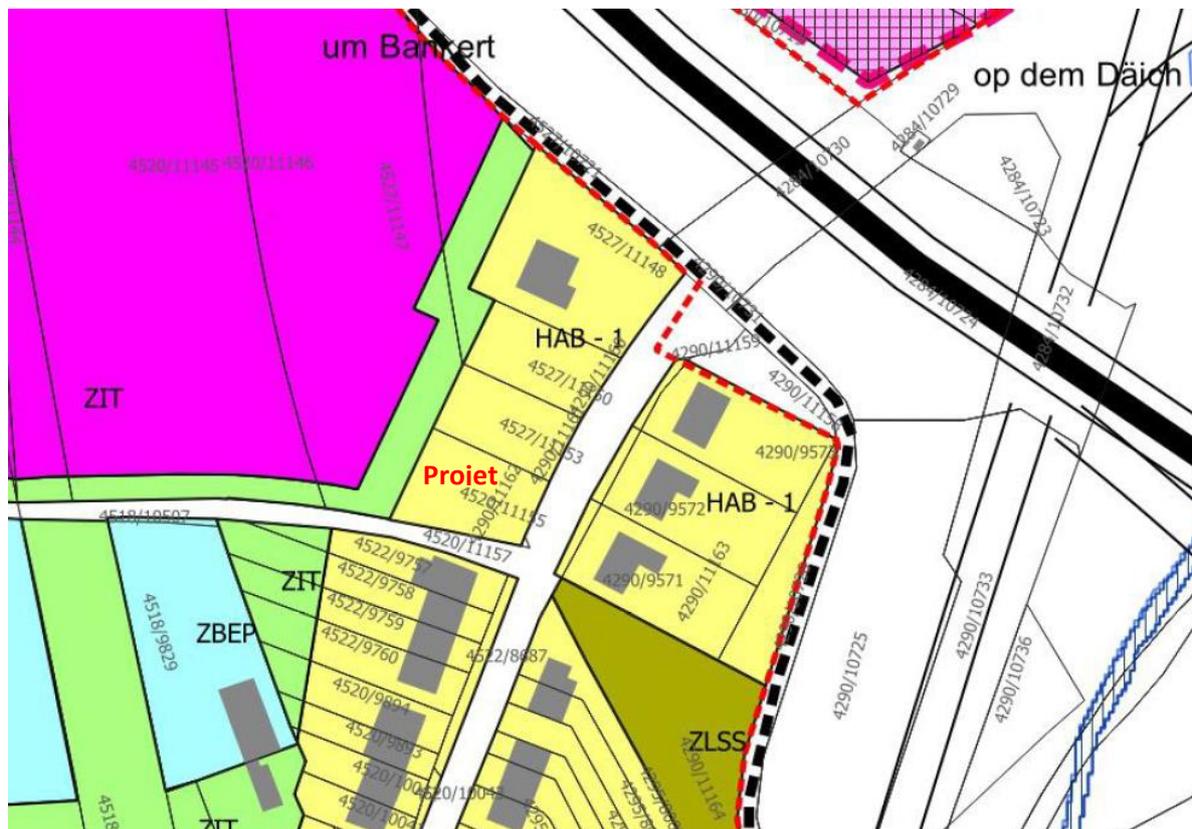
Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Le fond couvert par le présent PAP est inscrit en « zone d'habitation 1 » au plan d'aménagement général de la commune de Schifflange.

2.1.2. Partie graphique



Légende

Zones selon la loi modifiée ACDU 2004, régime 2004

Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation

HAB-1 Zones d'habitation 1

Zones destinées à rester libres:

ZIT Zones d'isolement et de transitions

Figure 3 : Extrait du PAG (Source : Commune de Schifflange)

2.1.1. Partie écrite

Les règles d'aménagement de ce site sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Schiffflange.

Les principaux articles concernant le présent PAP sont libellés comme suit :

1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

1.1 Zones d'habitation Zones d'habitation - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, de services d'artisanat et de loisirs, des professions libérales, des établissements socioculturels, des restaurants, des équipements de service public en relation directe avec les besoins de la zone concernée, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Notamment y sont interdits les établissements classés classes 1 et 2 selon la loi modifiée du 10 juin 1999.

Elles sont subdivisées en:

- zones d'habitation 1;*
- zones d'habitation 2,*

Les bâtiments et les exploitations existants ne correspondant pas aux dispositions de la zone concernée jouissent d'une protection existentielle. Les mesures indispensables pour la remise en valeur et les extensions subordonnées sont admissibles sous condition que le degré d'utilisation ne sera pas dépassé et que l'existence à l'origine ne sera pas changée essentiellement.

Zones d'habitation 1 – HAB-1

Les zones d'habitation 1 (HAB-1) couvertes par un plan d'aménagement particulier sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation unifamiliales et bifamiliales avec jardin, isolées, jumelées ou groupées en bande.

Les zones d'habitation 1 (HAB-1) non couvertes par un plan d'aménagement particulier sont réservées exclusivement à la construction de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou groupée en bandes.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,4, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 0,8.

Dans la zone HAB-1a le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,4, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

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

Zones d'habitation 2 – HAB-2

Les zones d'habitation 2 sont prioritairement destinées aux maisons d'habitation pluri-familiales et aux maisons d'habitation collective.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,0.

Dans la zone Hab-2a le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,2.

Dans la zone Hab-2b le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,4.

Dans la zone Hab-2c le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,6, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

Zones d'habitation - régime 2017 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2017)

Les zones d'habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Zones d'habitation 1 – régime 2017 [HAB-1-r2017]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison uni-familiale. Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Dans la zone d'habitation 1 du quartier « Cité Emile Mayrisch » seulement le logement, les services des professions libérales et les équipements de service public sont admis.

Zones d'habitation 2 – régime 2017 [HAB-2-r2017]

La zone d'habitation 2 est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 2, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80% au minimum.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant la zone d'habitation-2 « NQ Leweschter Millchen » la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 70% au minimum.

2.5 Zones d'isolement et de transition – ZIT (art. 36)

Les zones d'isolement et de transition sont destinées à être aménagées afin de constituer une barrière entre des zones dont les destinations sont incompatibles entre elles ou qu'il est nécessaire de séparer pour réaliser un aménagement approprié des lieux.

La configuration et l'aménagement de ces zones sont définis de cas en cas par les autorités compétentes.

(Extrait de la partie écrite du PAG)

2.1.1. Schéma directeur

Le fond couvert par le présent PAP ne fait pas l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

Schiffflange se situe au sud de l'autoroute A13, qui relie Pétange à l'Allemagne, et au nord de la route Nationale 31, qui relie Luxembourg à Longwy en passant par Dudelange, Esch-sur-Alzette et Differdange.

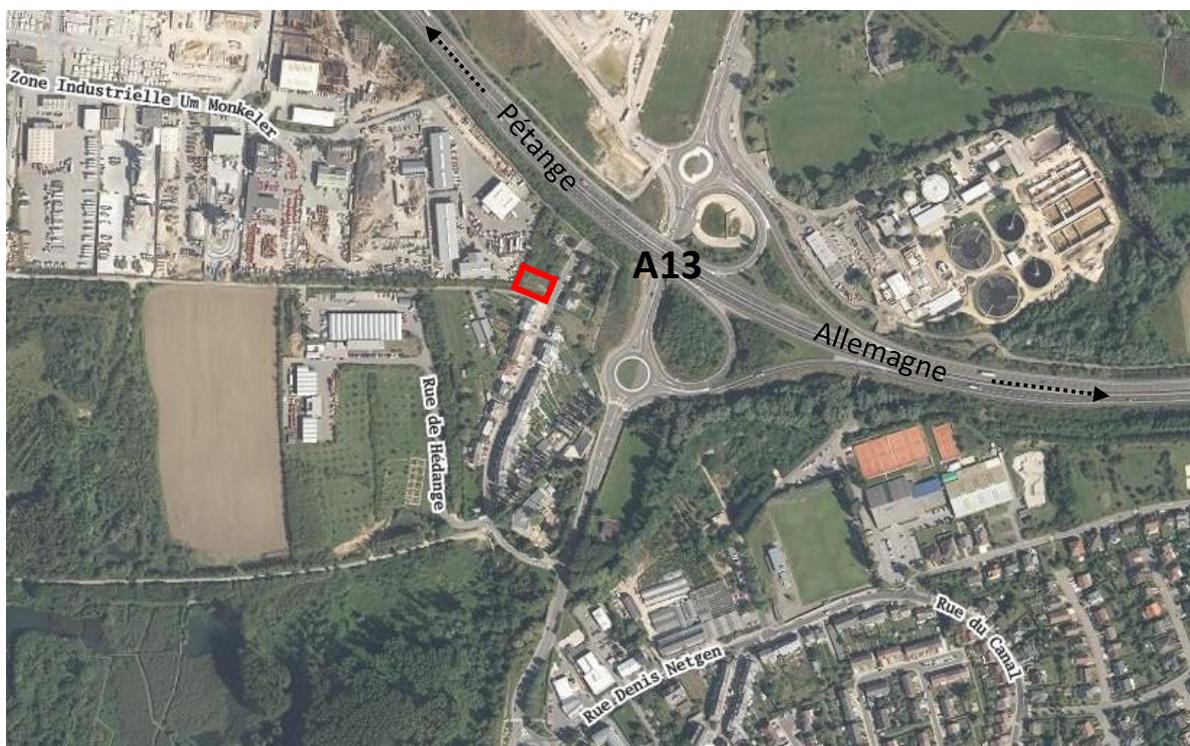


Figure 4: Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)



Figure 5: Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)





Figure 6 : Vues générales du site (source : Best)

3.1.2. Équipements publics et services

Schiffflange dispose d'une offre étendue d'équipements et de services (administration communale, écoles, maisons relais, crèches, aires de jeux, maison de retraite, bureau de Poste, commissariat de Police, centre sportif, piscine, maison de soins, banques, restaurants, bistrot...).

De plus, à une distance d'environ 5 km se trouve la ville de Esch-sur-Alzette (centre de développement et d'attraction d'ordre moyen) qui offre quant à elle, aussi une large gamme d'équipements et de services, comme entre autres l'Université du Luxembourg et la salle de spectacles Rockhal.

3.1.3. Mobilité et transport en commun.

a) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Schiffflange Paerchen » se situe à 800 mètres du site, dans la « rue Denis Netgen », et dessert les lignes 803 et 817 : Esch-sur-Alzette – Lycée Guillaume Kroll.

L'arrêt « Schiffflange Ecole Nelly Stein » se trouve également à environ 800 mètres, dans la « rue du Moulin », et dessert la ligne 314 : Esch-sur-Alzette – Foetz – Mondercange.

L'autoroute 13 est desservie par le réseau d'autobus TICE.

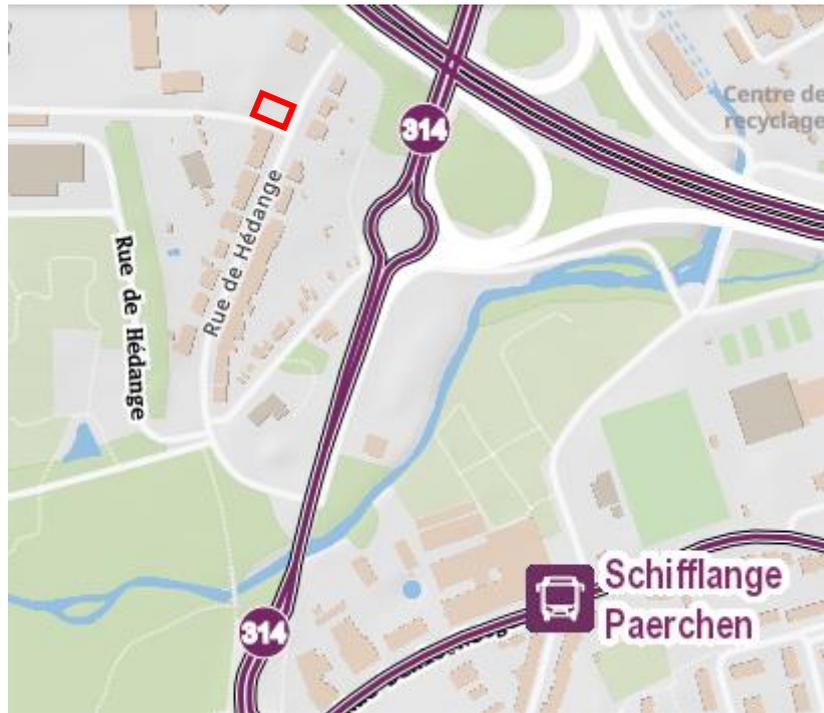


Figure 7: Arrêt de bus (Source: ACT – geoportail.lu)

En ce qui concerne la mobilité, Schifflange est très bien située. Avec une gare, située sur l'axe Esch-Luxembourg, les habitants peuvent facilement rejoindre la capitale, Esch-sur-Alzette et son campus de Belval.

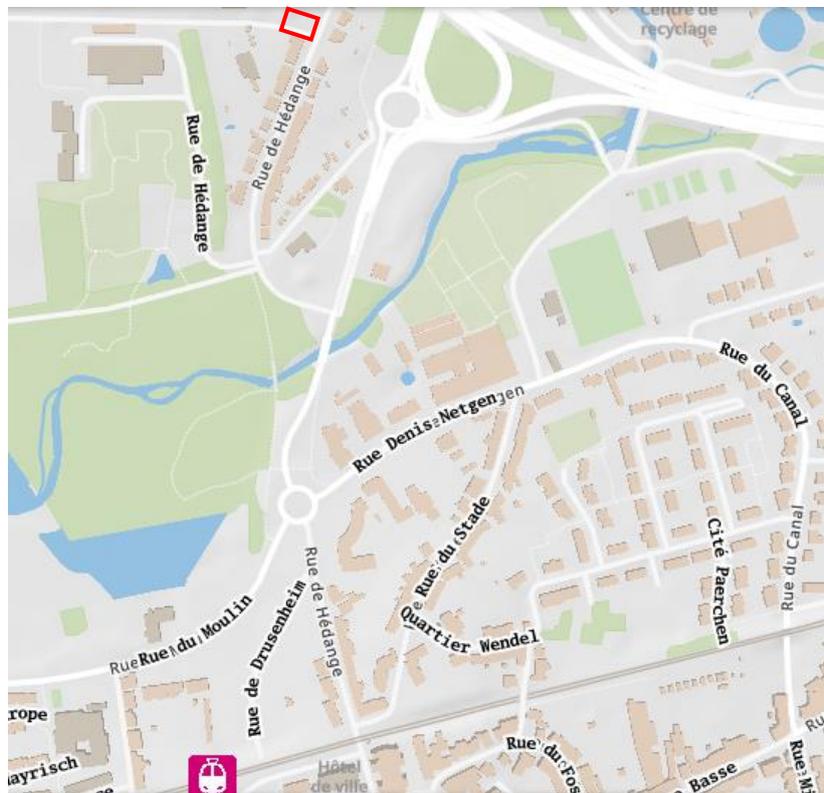


Figure 8: Gare CFL (Source: ACT – geoportail.lu)

b) Mobilité douce

La ville de Schiffflange est traversée par la piste cyclable n°6 (PC6) qui s'étend jusqu'à Pétange vers l'ouest et jusqu'à Kayl vers l'est.

Il existe un sentier de randonnées « sentiers nature » à proximité du site, à environ 250 mètres.

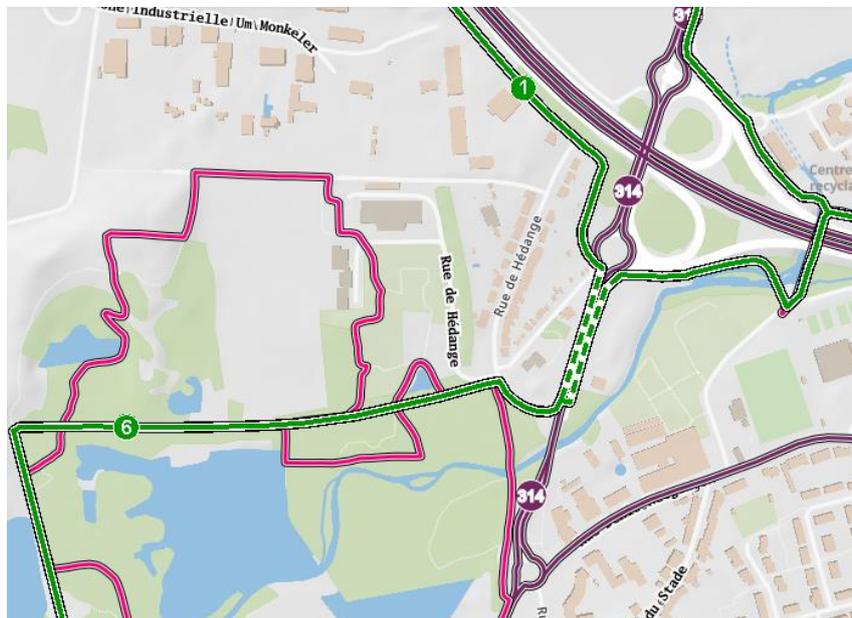


Figure 9: Chemins de Randonnée (Source: ACT – geoportail.lu)

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

La zone couverte par le présent PAP entièrement libre de constructions.

La pente générale du terrain présente une orientation ouest-est. L'altitude varie de 289.5 m sur la limite ouest de la parcelle à 286.5 m au niveau de la « rue de Hédange », ce qui représente une pente de l'ordre de 9 %.

La construction sera implantée de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

3.2.2. Forêt publique et zone de protection

La ville de Schiffflange a la chance d'être située entre deux réserves écologiques. Au sud, se trouve la zone « Brucherbiérg-Lallingerbiérg », reconnue zone protégée d'intérêt national, forme la frontière avec les communes d'Esch-sur-Alzette et de Kayl. Au nord, la réserve « Am Brill » est traversée par l'Alzette, qui y a retrouvé son cours naturel.

La zone de projet est située à une distance de ± 450 mètres d'une forêt public de la commune de Schiffflange. De plus, la zone de protection d'intérêt national (ZPIN) déclarée « Brill » (ZH 44) se trouve à une distance de ± 250 mètres.

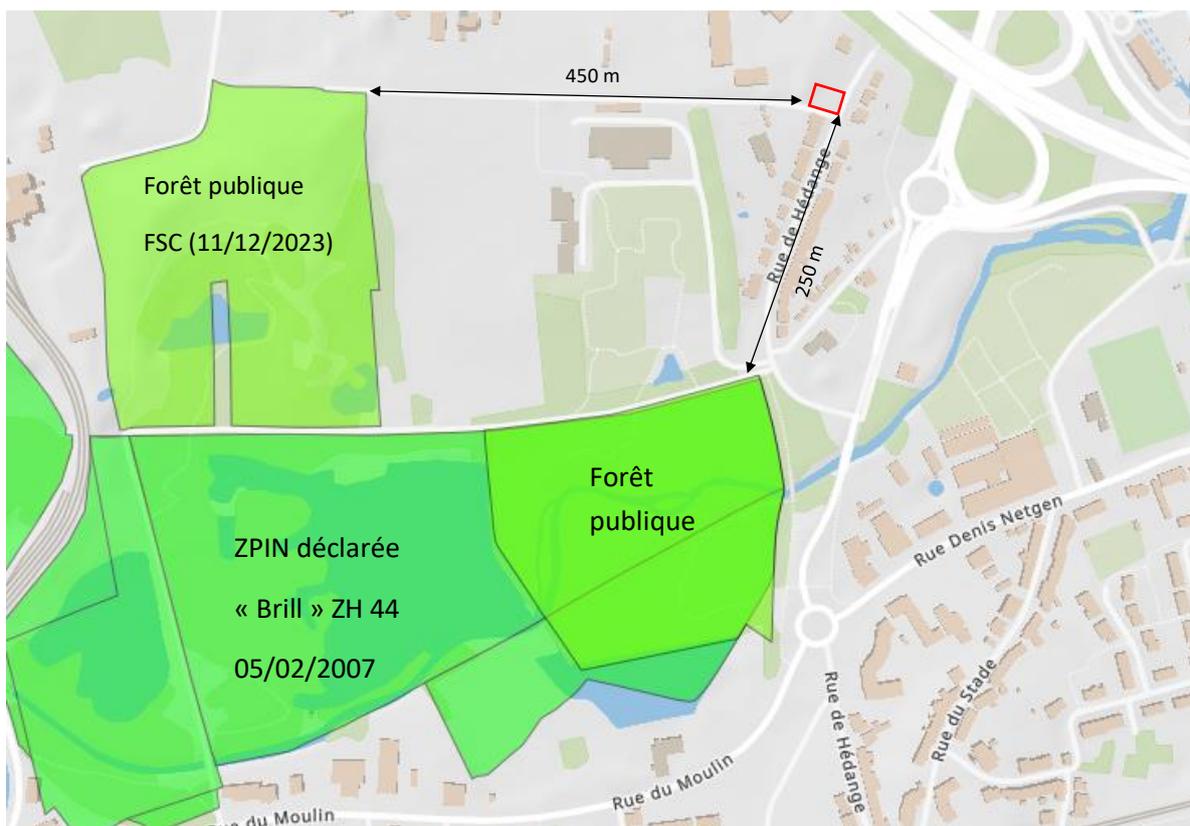


Figure 10 : Environnement, Biologie et géologie (Source : ACT-geoportail)

3.2.3. Zone de bruit

La zone de bruit de l'autoroute A13 se situe à 100 mètres du futur projet, mais n'affectera pas la qualité de vie des futurs résidents.

La qualité de vie des futurs occupants ne peut pas être affectée par le bruit du trafic de l'autoroute. Ainsi, la nouvelle construction respectera les dispositions sur la protection contre le bruit renseignées dans le Règlement sur les Bâtisses, les Voies publiques et les Sites de la Commune de Schifflange.

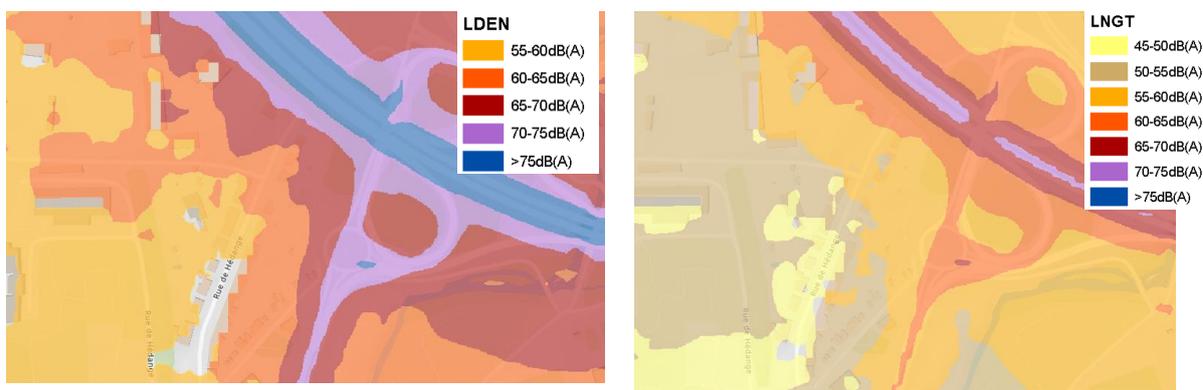


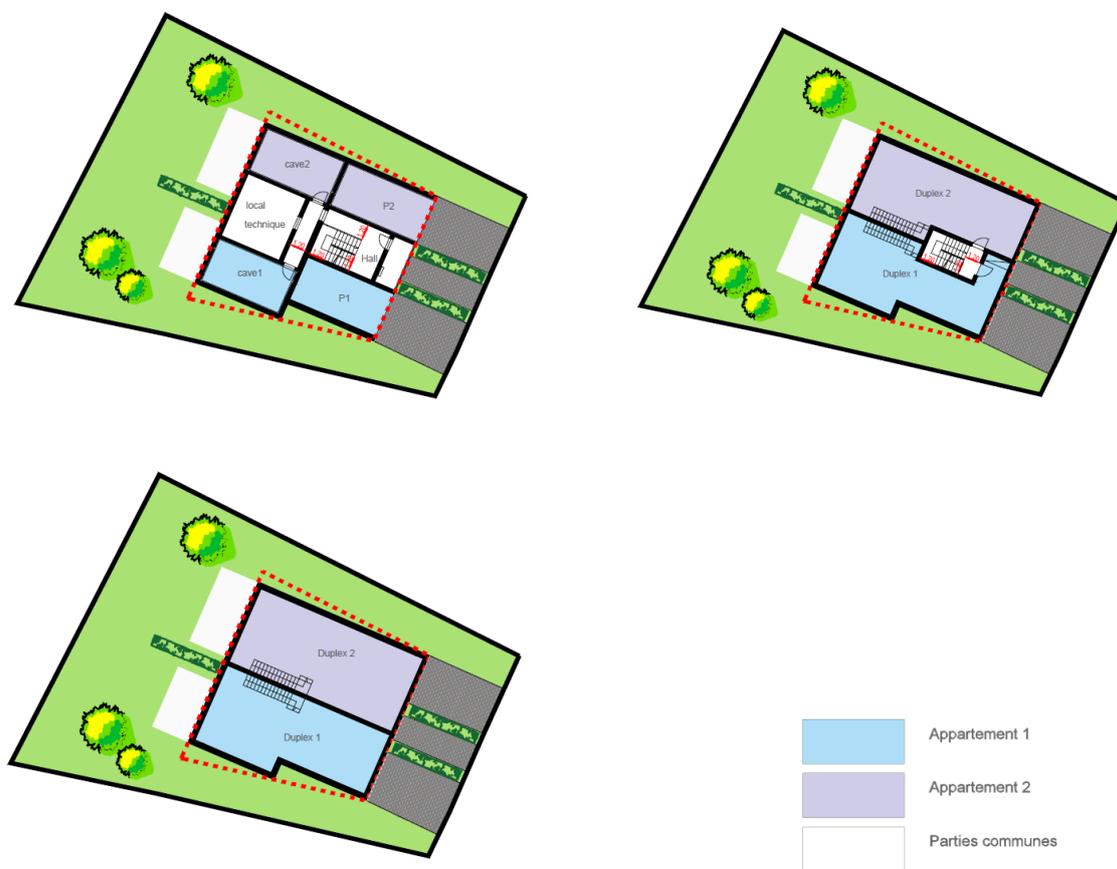
Figure 11 : Zones de bruit des axes routiers - LDEN et LNGT (Source : ACT-Geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Programmation du PAP

Le terrain présente une superficie de 6,24 ares et est situé dans la « zone d'habitation 1 » (HAB.1) au plan d'aménagement général de la commune de Schifflange. Le projet porte sur la réalisation d'une maison bi-familiale avec 4 emplacements de stationnement : deux à l'intérieur de la construction et deux à l'extérieur sur le recul antérieur.

Ci-dessous une esquisse, à titre indicatif, des appartements aménagés en duplex bénéficiant l'un et l'autre des espaces verts privés postérieurs et de terrasses.



4.2. Aménagement des espaces privés

4.2.1. Projet

a) Implantation et gabarit

La fenêtre constructible a un recul avant de 6 mètres entre la façade antérieure et la bordure du trottoir, 3 mètres de recul latéral et 10 mètres de recul postérieur. Le projet prévoit un gabarit analogue aux constructions avoisinantes, soit deux niveaux pleins, un niveau sous combles et un sous-

sol. La hauteur maximale à la corniche sera de 8,70 mètres mesurés à partir de l'axe de la voie desservant « rue de Hédange ». La profondeur maximale de la construction sera 14 mètres.

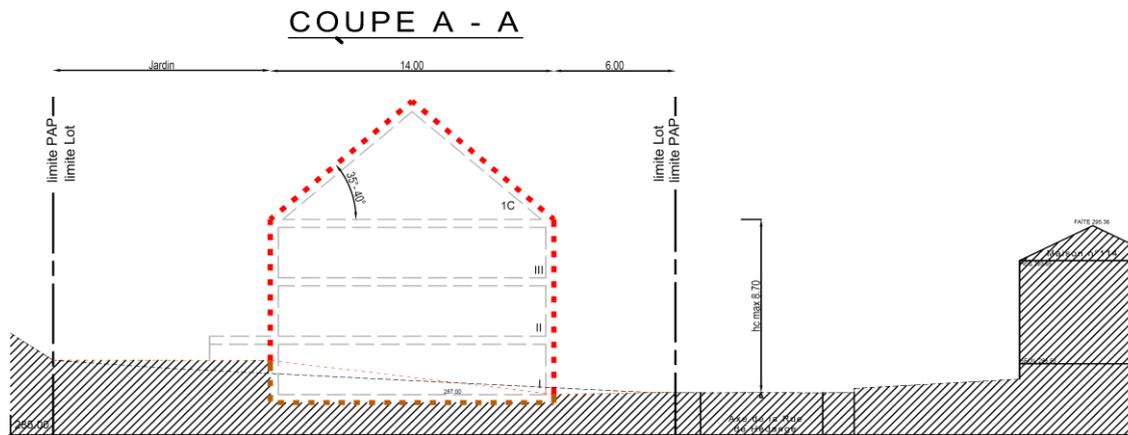


Figure 13 : Coupe transversale des bâtiments (Source : BEST)

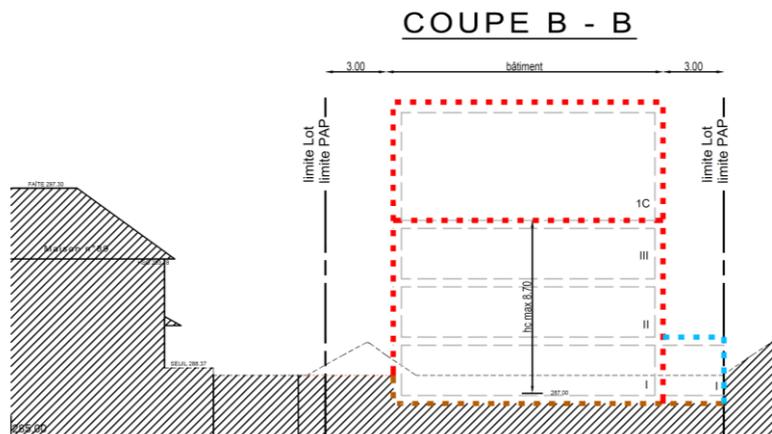


Figure 14 : Coupe longitudinale des bâtiments (Source : BEST)

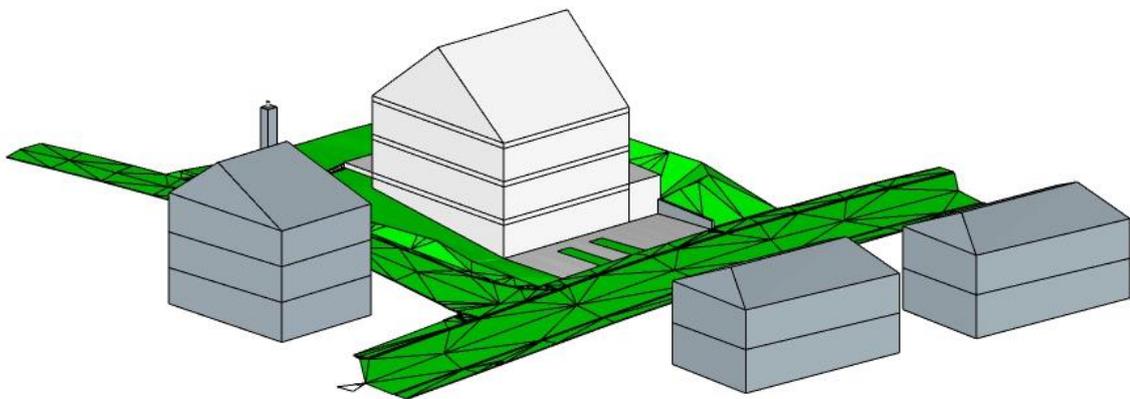


Figure 15 : Vue axonométrique (Source : BEST)

b) Emplacement de stationnement

Le PAP prévoit deux emplacements pour chaque unité de logement sur la parcelle privée, soit deux à l'intérieur du volume principal et deux sur le recul avant.

4.3. Conformité du PAP par rapport au PAG en vigueur

Degré d'utilisation du sol

Le PAG fixe le coefficient du degré d'occupation du sol admis dans la zone de projet comme suit :

Coefficient maximum d'occupation du sol		Coefficient maximum d'utilisation du sol	
COS	0,4	CMU	0,8

Tableau 1 : degré d'utilisation du sol (source : BEST)

Contenance parcelle X Coefficient maximum d'occupation du sol \longleftrightarrow $624\text{m}^2 \times 0,4 = 249,6\text{m}^2$

Contenance parcelle X Coefficient maximum d'utilisation du sol \longleftrightarrow $624\text{m}^2 \times 0,8 = 499,2\text{m}^2$

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾: zone habitation 1 (HAB-1)

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum		
Coefficients du PAG "mouture 2004"	CMU	_____ / _____	0,80	COS	_____ / _____	0,40	CUS	_____ / _____
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée	_____						0,0624	ha

Fiche 2 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2004"

Lot	surface à bâtir nette ⁽³⁾	surface construite brute ⁽³⁾	surface d'emprise au sol ⁽³⁾	volume de la construction ⁽³⁾				
	minimum	maximum	minimum	maximum				
1	_____ / _____	_____ / _____	_____ / _____	_____ / _____				
Total	_____ / _____	_____ / _____	_____ / _____	_____ / _____				
		minimum	maximum	minimum	maximum			
Coefficients résultant du PAP	CMU ⁽³⁾	_____ / _____	0,7997	COS ⁽³⁾	_____ / _____	0,3558	CUS ⁽³⁾	_____ / _____

(1) Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le plan d'aménagement général.
 (3) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

Tableau 2 : Tableau récapitulatif (source : mint.gouvernement.lu)

4.3.1. Logements à coût modérés

Conformément à l'article 29, paragraphe 2, alinéa 4 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « pour chaque plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pourcent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location sont arrêtés dans la convention prévue à l'article 36 de la présente loi. »

Le nombre de logement étant inférieur à 26 unités, le projet ne nécessite donc pas la création de logement à coût modéré.

4.3.2. Déblais / remblais

Les travaux de terrassement sont indiqués à l'aide des courbes de niveaux projetées dans la partie graphique du PAP.

Cependant, afin de garantir un bon aménagement des lieux, le niveau du terrain projeté pourra être modifié sur maximum 1 mètre par des remblais ou des déblais.

4.4. Aménagement des espaces publics

4.4.1. Cession des terrains

Conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « (1) *Les terrains sur lesquels sont prévus les travaux de voirie et d'équipements publics, (...), nécessaires à la viabilité d'un plan d'aménagement particulier (...) doivent être cédés à la commune. (...).* »

Le présent projet ne prévoit pas de fonds à céder au domaine public communal. La commune peut exiger une indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart, conformément à l'article 34 de la Loi du 28 juillet 2011. Le conseil communal peut également décider de la renonciation à l'indemnité compensatoire mais cette décision doit être dûment motivés dans la délibération du conseil communal portant l'adoption du PAP.

4.4.2. Évacuation des eaux

Le projet prévoit une gestion des eaux usées et des eaux pluviales via un système séparatif. La canalisation des eaux provenant de la maison bi-familiale sera raccordée au canal de la rue de Hédange.

Actuellement, le réseau communal (canalisation d'eaux pluviales (DN 1500) et (canalisation d'eaux usées (DN300)) traverse le terrain concerné. Le PAP prévoit la déviation de la canalisation d'eaux usées sur le recul latéral et sur le domaine public existant (voie de desserte au sud de la parcelle).

Une expertise des réseaux existants sera effectuée avant et après les travaux de construction afin d'exclure tout endommagement.

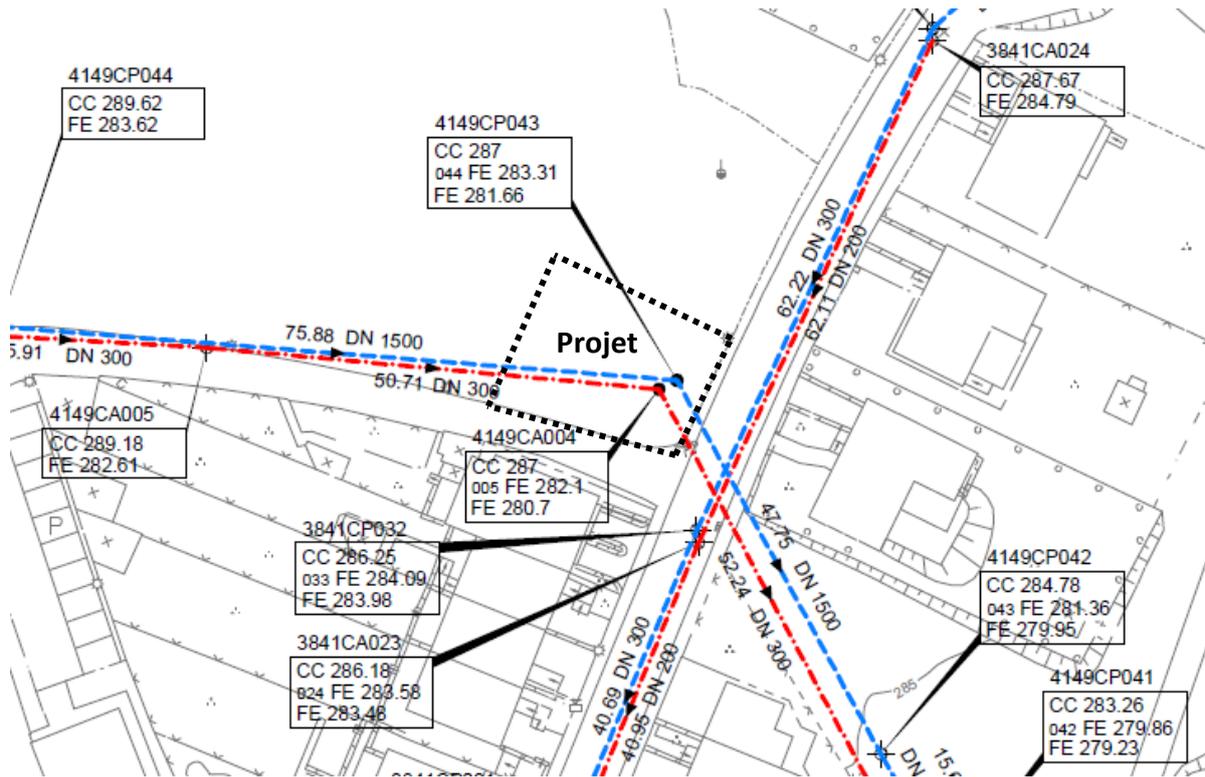


Figure 16 : Plan du réseau communal des canalisations – situation Schifflange, réf. : T-103 du 07.2014 (Source : Schroeder&Associés)

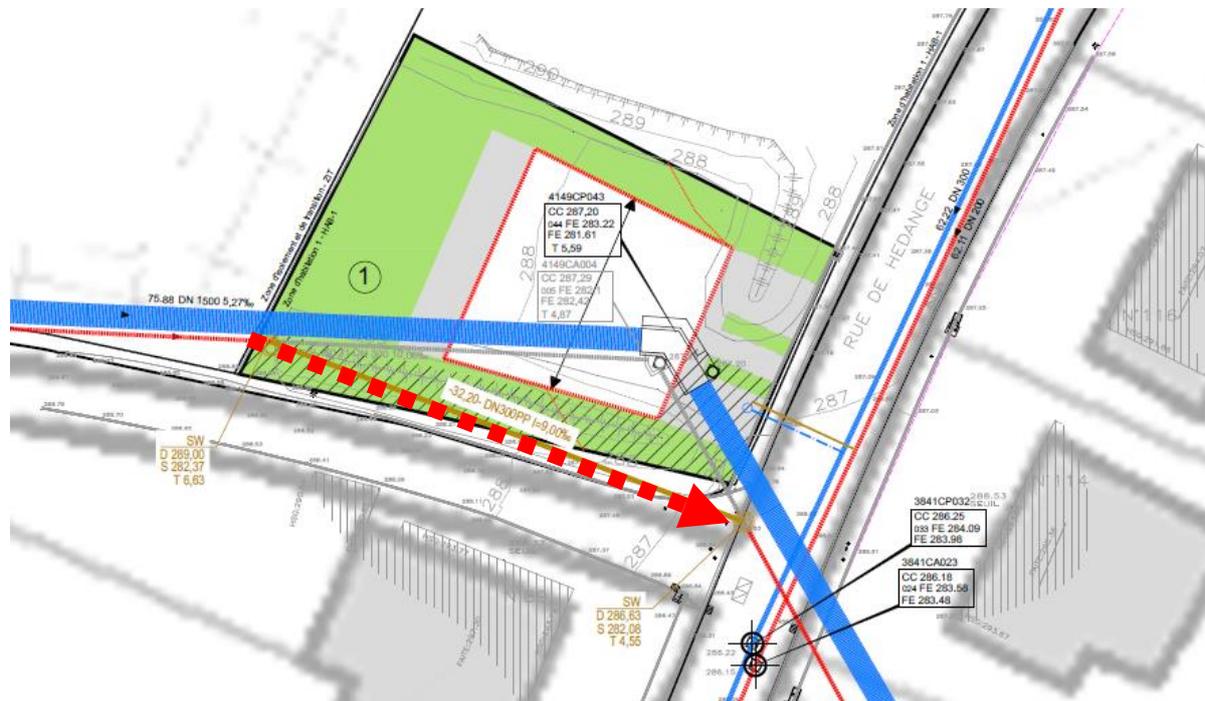


Figure 17 : Projet de déviation du réseau existant (Source : Best)

4.5. Biotopes

Aucun biotope répondant au prescrit de l'article 17 de la loi modifiée du 19 janvier 2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	6,24 ares (100 %)
Surface publique	0,00 ares (0 %)
Surface totale du PAP	6,24 ares (100 %)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maison bi-familiale isolée	1
Total parcelle	6,24 ares
Total logements	2
Logements par hectare	3,3 logements / ha

6. ANNEXES

Le Projet d'Aménagement Particulier comprend le présent rapport justificatif ainsi que les documents suivants :

- Annexe I : Tableau récapitulatif ;
- Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ;
- Données cadastrales ;
Extrait du plan cadastral et relevé
Mesurage officiel
- Autres :
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
 - Extrait du plan d'aménagement général et du règlement sur les bâtisses de la Commune de Schiffflange;
 - Accord de principe AGE ;
 - Levé topographique avec prises de photos (plan n°201042-13-100 002).
- Plan d'aménagement particulier - Plan (plan n°201042-13-100 001) ;

Senningerberg, le 14 juin 2021

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING