

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « 44-46, rue Basse » à Schifflange

Rapport justificatif

11 juillet 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval T. +352 / 26 17 84 hello@papaya.green papaya.green

Sommaire

1. Introduction	4
2. Contexte réglementaire	5
2.1. PAG en vigueur	5
2.1.1. Partie graphique	5
2.1.2. Partie écrite	6
2.2. Schéma directeur	7
3. Contexte environnant	8
3.1. Localisation dans la Commune	8
3.2. Contexte proche	8
3.3. Situation existante	9
3.4. Gestion de l'eau	9
4. Concept urbanistique	10
4.1. Illustrations 3D	10
4.2. Typologie de logements	11
4.3. Circulation et stationnement	12
4.4. Surfaces à céder	12
4.5. Aménagements des espaces privés	13



Préambule

Objet:	Projet d'aménagement particulier	
	Nouveau quartier « 44-46, rue Basse »	
	Rapport justificatif	
Commune :	Schifflange	
Parcelle:	3581/13114	
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.	
	12, avenue du Rock'n'Roll	
	L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval	
	LUXEMBOURG	
Maître d'ouvrage :	Stugalux Invest s.a.	
	96, rue du Kiem	
	L-8030 Strassen	
	LUXEMBOURG	
Propriétaires :	Stugalux Invest s.a.	
	96, rue du Kiem	
	L-8030 Strassen	
	LUXEMBOURG	
Date:	11 juillet 2022	



1. Introduction

Le présent Projet d'Aménagement Particulier se veut garant d'un aménagement urbain optimal, dans le respect de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

L'ensemble des préconisations réglementaires faisant l'objet du document PAP exécutent et précisent le PAG.

L'objet du PAP nouveau quartier est de préciser l'utilisation du sol défini par le PAG, appelé « degré d'utilisation du sol », en fixant la constructibilité des lots privés, les types de bâtiment, leur volumétrie et leur implantation. Il précise également la configuration de l'aménagement de l'espace public, en vue d'une cession à la commune.

Le dossier complet se compose des documents suivants :

Les pièces officielles:

- Le plan cadastral mixte et le relevé parcellaire
- Les mandats
- Le certificat OAI
- Le levé topographique
- Le plan de contenance
- L'extrait du PAG en vigueur

Le présent rapport justificatif, et ses annexes :

- Le présent rapport justificatif
- La fiche annexe I « Tableau récapitulatif » (annexe n°01 du présent rapport justificatif)
- La fiche annexe II « Données structurantes relatives au Projet d'Aménagement Particulier nouveau quartier » (annexe n°02 du présent rapport justificatif)

Le plan d'aménagement particulier :

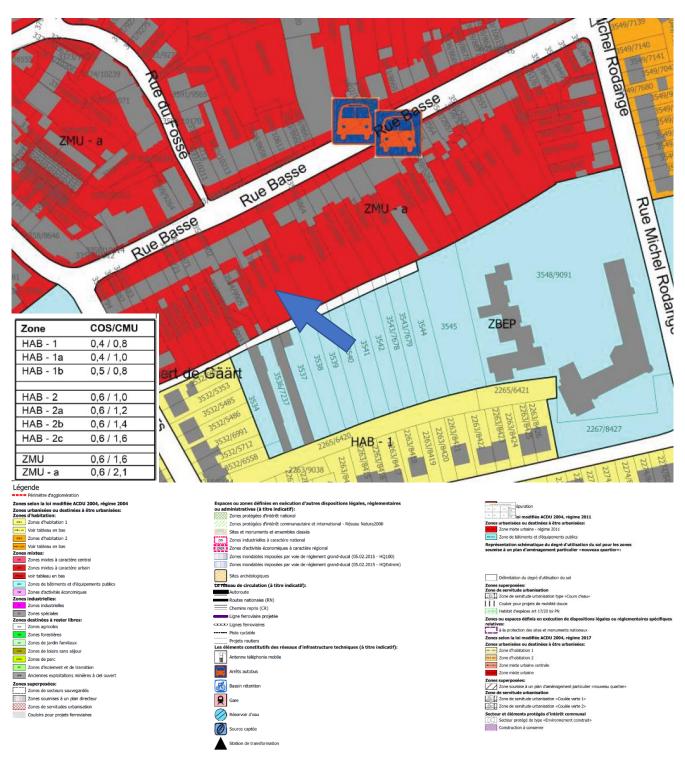
- La partie écrite réglementaire
- La partie graphique réglementaire : elle comprend plan et coupes, ainsi que le degré d'utilisation du sol par lot



2. Contexte réglementaire

2.1. PAG en vigueur

2.1.1. Partie graphique





1.2 Zones mixtes

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

Les zones mixtes sont destinées à confirmer ou à développer le caractère central et urbain de la localité en garantissant un mélange des fonctions ainsi qu'une certaine densité

Elles sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Les plans d'aménagement particuliers concernant ces zones peuvent spécifier les fonctions admissibles dans l'ensemble ou une partie de l'aire à laquelle ils se rapportent, respectivement définir une mixité des fonctions minimale, maximale ou obligatoire pour les fonds concernés.

Y sont interdits les stations-service ainsi que les grandes surfaces dont la surface de vente est supérieure à 1.200 m².

Les bâtiments et les exploitations existants ne correspondant 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 mixtes à caractère urbain - ZMU

La zone mixte à caractère urbain est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement.

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



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

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

5.8 Maxima à respecter (art. 23 RGD contenu PAG)

Les valeurs maxima suivantes sont à respecter pour les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

cos	СМИ	cus
0,4	0,8	-
0,4	1,0	-
0,5	0,8	-
0,6	1,0	-
0,6	1,2	
0,6	1,4	
0,6	1,6	
1,0	3,0	-
0,6	1,6	-
0,6	2,1	-
0,4	1,0	-
0,8	1,6	-
0,8	2,4	10,0
0,8	2,4	10,0
	0,4 0,4 0,5 0,6 0,6 0,6 1,0 0,6 0,6 0,6 0,8 0,8	0,4 0,8 0,4 1,0 0,5 0,8 0,6 1,0 0,6 1,4 0,6 1,6 1,0 3,0 0,6 1,6 0,6 2,1 0,4 1,0 0,8 1,6 0,8 2,4

Pour tout plan d'aménagement particulier, les coefficients COS et CMU constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds sis à l'intérieur de la zone.

2.2. Schéma directeur

Non applicable.



3. Contexte environnant

3.1. Localisation dans la Commune

Ce plan d'aménagement particulier constitue en la densification de la localité de Schifflange au travers de la mise en place d'un projet résidentiel.



Situé non aux 44 et 46, rue Basse, qui mène directement au centre de la localité, le terrain est judicieusement situé afin de répondre aux besoins de logements dans un tissu urbain riche et proche de toutes les commodités.

3.2. Contexte proche

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une démolition/reconstruction de bâti existant. Faisant partie de plusieurs bâtiments en bande qui, ensemble, forment un front bâti continu le long de la rue Basse, le PAP-NQ, dans sa finalité, laissera place à un bâtiment à la fois contemporain et respectueux du contexte dans lequel il vient s'insérer.



3.3. Situation existante

Actuellement, la parcelle existante qui constitue le PAP est occupée par des maison d'habitation unifamiliales. Étant donné leur faible hauteur de gabarit et en comparaison aux bâtisses adjacentes, le PAP a pour volonté de s'inscrire dans une continuité du bâti existant mais également en cours de développement dans la rue.

En effet, le n°42 qui est mitoyen au présent PAP a fait l'objet d'un projet architectural récemment approuvé. Ce denier a été autorisé avec quelques caractéristiques architecturales vivement souhaitées par l'Administration communale de Schifflange qui visent à ne pas dénaturer la perception générale de l'espace rue. Ce pourquoi, une certaine attention a été portée à la hauteur du gabarit autorisé. Le type de toiture a également fait l'objet d'une attention particulière.

Ces caractéristiques appliquées au n°42 ont donc servi de base à la mise en place du gabarit constructible au niveau du PAP. La toiture reprise au niveau du gabarit constructible se devra de respecter le gabarit autorisé au niveau du projet architectural voisin.

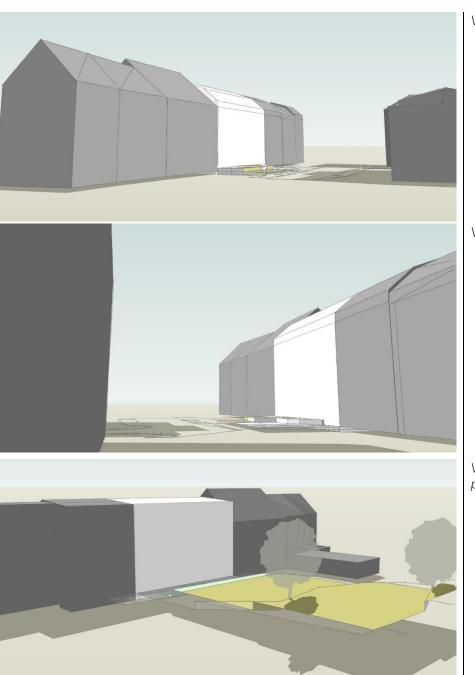
3.4. Gestion de l'eau

Les eaux pluviales récoltés sur le site seront acheminées au réseau d'assainissement public se trouvant en voirie.



4. Concept urbanistique

4.1. Illustrations 3D

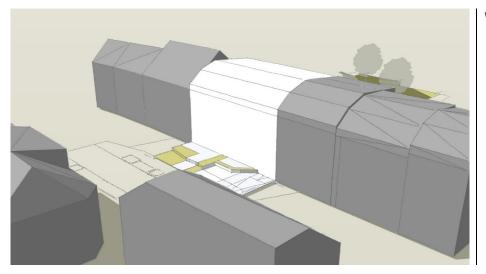


Vue depuis la rue Basse

Vue depuis la rue Basse



Vue d'ensemble



4.2. Typologie de logements

La surface concernée par la mise en place du PAP a une contenance de 12.59 ares. Le projet tel que proposé projette la mise ne place de 8 unités de logements collectives. La densité du PAP est donc de 63,5425 log/ha.

Le gabarit constructible s'inscrit dans la continuité des autres typologies de logement déjà présentes dans la rue Basse. Il s'agira donc d'une maison plurifamiliale en bande.





4.3. Circulation et stationnement

Le projet prévoit la réalisation d'un parking souterrain conformément aux dispositions du PAG de la Commune de Schifflange. L'accès se fera depuis la rue Basse.





4.4. Surfaces à céder

Le présent projet ne prévoit aucune cession de terrain au domaine public communal.

Etant donné que le PAP prévoit une cession inférieure à 25%, une indemnité compensatoire peut être exigée. Au cas où cette indemnité est exigée par la commune, il appartient au conseil communal de définir concrètement la destination des fonds compensatoires dans la délibération portant adoption du présent projet.

Il y a lieu de rappeler que seuls des travaux de viabilisation du PAP respectivement des mesures urbanistiques en relation directe avec le PAP concerné peuvent être pris en compte.



Surface à céder au domaine public

4.5. Aménagements des espaces privés

Aménagement des espaces libres

L'aménagement à l'avant des constructions ainsi que le choix des clôtures doit participer à la qualité du cadre de vie du quartier.

Les espaces libres à l'avant de la construction doivent être ouverts sur le domaine public, à l'image des usoirs traditionnels. L'objectif est d'obtenir un espace public convivial ouvert et de ne pas renfermer les constructions derrière des clôtures ou des haies.

Il est recommandé de planter les espaces extérieurs dans le but de créer un paysage généreux et naturel, d'apporter de l'ombre en été, de participer au maintien de la biodiversité locale, etc.

Le recul avant des constructions est à aménager en un jardin rural, offrant une certaine mixité de plantations et de revêtements de sol qui favorisent l'infiltration des eaux pluviales. Les jardins à pierres ainsi que les surfaces recouvertes que par des écorces de pins ou similaires sont à proscrire.

Aménagement du recul postérieur

Afin de garantir une certaine qualité de vie aux futurs occupants de la résidence, il est recommandé de profiter du vaste espace vert d'une trentaine de mètres de profondeur afin d'y créer des aménagements paysagers de qualité et de les mutualiser.

De cette manière les occupants des logements pourront bénéficier d'espaces extérieurs qui correspondront au mieux à leurs besoins. Ces espaces verts au sein d'une agglomération sont une denrée rare qu'il conviendra d'utiliser de manière judicieuse.

A cette fin, il pourrait être aussi envisagé de permettre un accès raisonné à cet espace depuis le chemin longeant l'arrière de la parcelle. Les voisins directs pourraient bénéficier aussi de ces extérieurs et créer, par la même occasion, une vie de quartier.

Les détails de mise en œuvre pourront être réglés au moment de l'élaboration de la convention avec la Commune dans le cas d'une ouverture au voisinage ou, le cas échéant, dans le cadastre vertical dans le cas d'une mise à disposition des résidents.



