



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « 9, rue Jean Wilhelm » à Schiffflange

Rapport justificatif

16 août 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 règlementaire	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	7
3.1. Localisation dans la Commune	7
3.2. Contexte proche	8
3.3. Situation existante	8
3.4. Gestion de l'eau	8
4. Concept urbanistique	9
4.1. Illustrations 3D	9
4.2. Typologie de logements	10
4.3. Circulation et stationnement	11
4.4. Surfaces à céder	12
4.5. Aménagements des espaces privés	12

Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier**
Nouveau quartier « 9, rue Jean Wilhelm »

Partie écrite réglementaire

Commune : **Schifflange**

Parcelle : 1057/13134

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Monsieur Emering Ady**
8, rue de l'Eglise
L-3917 Mondercange
LUXEMBOURG

Propriétaires : **Madame Lentz Denise Marie**
L-3878 Schifflange
LUXEMBOURG

Date : 16 août 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)

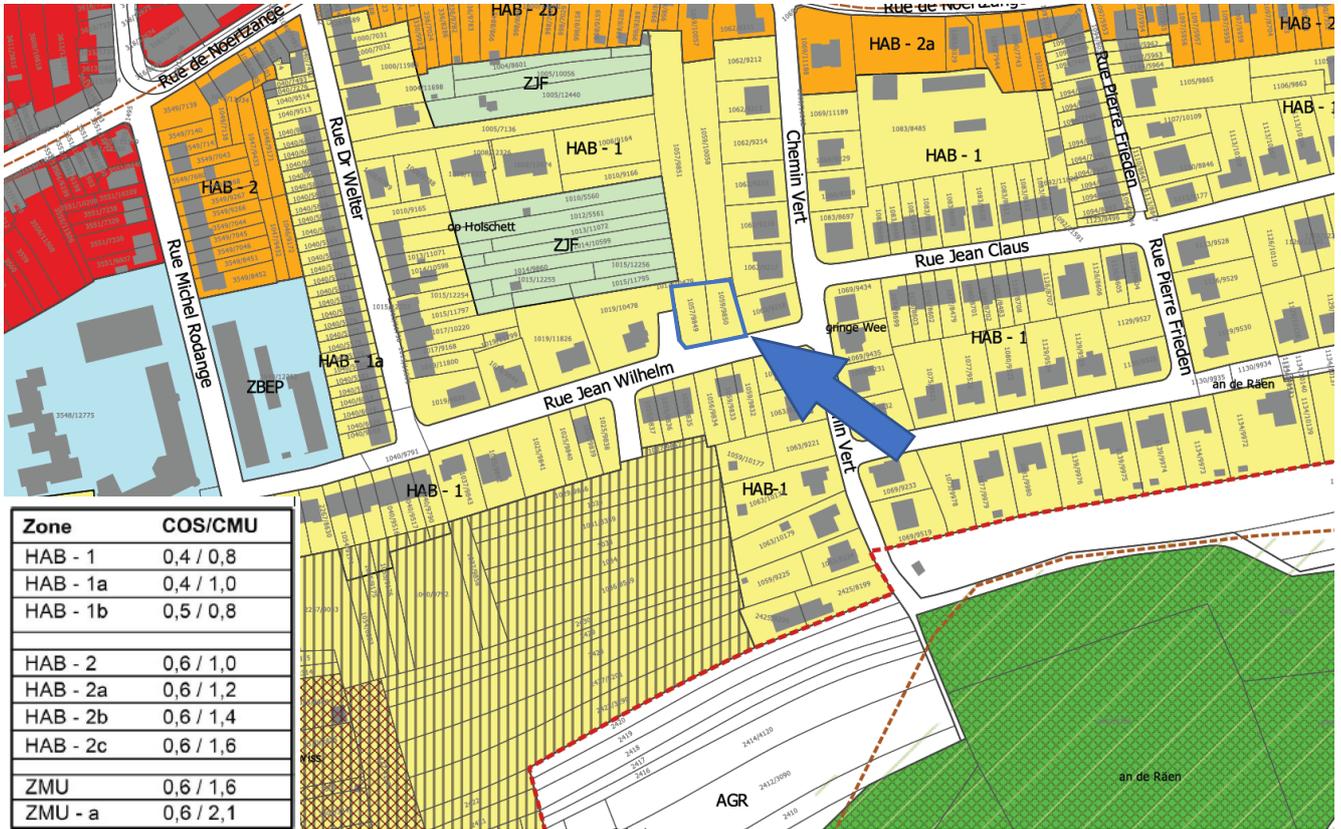
Le plan d'aménagement particulier :

- 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 règlementaire

2.1. PAG en vigueur

2.1.1. Partie graphique



Légende

- Périmètre d'agglomération
- Zones selon la loi modifiée ACDU 2004, régime 2004**
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:**
- Zones d'habitation:**
- Zone d'habitation 1
- Voir tableau en bas
- Zone d'habitation 2
- Voir tableau en bas
- Zones mixtes:**
- Zones mixtes à caractère central
- Zones mixtes à caractère urbain
- Voir tableau en bas
- Zones de bâtiments et d'équipements publics
- Zones d'activités économiques
- Zones industrielles:**
- Zones industrielles
- Zones spéciales
- Zones destinées à rester libres:**
- Zones agricoles
- Zones forestières
- Zones de jardin familiaux
- Zones de boisirs sans séjour
- Zones de parc
- Zones d'isolement et de transition
- Anciennes exploitations minières à ciel ouvert
- Zones superposées:**
- Zones de secteurs sauvegardés
- Zones soumises à un plan directeur
- Zones de servitudes urbanisation
- Couloirs pour projets ferroviaires

- Espaces ou zones définies en exécution d'autres dispositions légales, réglementaires ou administratives (à titre indicatif):**
- Zones protégées d'intérêt national
- Zones protégées d'intérêt communautaire et international - Réseau Natura2000
- Sites et monuments et ensembles classés
- Zones industrielles à caractère national
- Zones d'activités économiques à caractère régional
- Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal (05.02.2015 - HQ100)
- Zones inondables imposées par voie de règlement grand-ducal (05.02.2015 - HQExtrem)
- Sites archéologiques
- LE Réseau de circulation (à titre indicatif):**
- Autoroute
- Routines nationales (RN)
- Chemins repris (CR)
- Ligne ferroviaire projetée
- Lignes ferroviaires
- Piste cyclable
- Projets routiers
- Antenne téléphonie mobile
- Les éléments constitutifs des réseaux d'infrastructure techniques (à titre indicatif):**
- Arrêts autobus
- Bassin rétention
- Gare
- Réservoir d'eau
- Source captée
- Station de transformation

- Réparation
- la loi modifiée ACDU 2004, régime 2011**
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:**
- Zone mixte urbaine - régime 2011
- Zone de bâtiments et d'équipements publics
- Représentation schématisique du degré d'utilisation du sol pour les zones soumises à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»:**
- Délimitation du degré d'utilisation du sol
- Zones superposées:**
- Zones de servitude urbanisation**
- Zone de servitude urbanisation type «Cours d'eau»
- Couloir pour projets de mobilité douce
- Habitat d'espaces art 1720 loi PN
- Zones ou espaces définies en exécution de dispositions légales ou réglementaires spécifiques relatives:**
- à la protection des sites et monuments nationaux
- Zones selon la loi modifiée ACDU 2004, régime 2017**
- Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:**
- Zone d'habitation 1
- Zone d'habitation 2
- Zone mixte urbaine centrale
- Zone mixte urbaine
- Zones superposées:**
- Zone soumise à un plan d'aménagement particulier «nouveau quartier»
- Zone de servitude urbanisation**
- Zone de servitude urbanisation «Coullée verte 1»
- Zone de servitude urbanisation «Coullée verte 2»
- Secteur et éléments protégés d'intérêt communal**
- Secteur protégé de type «Environnement construit»
- Construction à conserver



2.1.2. Partie écrite

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 groupées 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.

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:

Zone	COS	CMU	CUS
Zone d'habitation 1	0,4	0,8	-
Zone d'habitation 1a	0,4	1,0	-
Zone d'habitation 1b (PAP "Im Paerchen")	0,5	0,8	-
Zone d'habitation 2	0,6	1,0	-
Zone d'habitation 2a	0,6	1,2	
Zone d'habitation 2b	0,6	1,4	
Zone d'habitation 2c	0,6	1,6	
Zone mixte à caractère central	1,0	3,0	-
Zone mixte à caractère urbain	0,6	1,6	-
Zone mixte à caractère urbain a	0,6	2,1	-
Zone mixte à caractère urbain b	0,4	1,0	-
Zone d'activités économiques	0,8	1,6	-
Zone industrielle	0,8	2,4	10,0
Zone spéciale	0,8	2,4	10,0

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 l'aménagement la densification d'un quartier au sein de la localité de Schiffflange.



Situé au numéro 9 de la rue Jean Wilhelm, non loin du centre de la localité, le terrain concerné par le projet est judicieusement situé afin de répondre aux besoins de logements dans un tissu urbain riche et proche de toutes les commodités.

Le PAP tend aussi de répondre aux défis actuels liés à la création de logements dans une démarche de densification urbaine cohérente. Cette démarche se justifie d'autant plus que le terrain concerné constitue une dent creuse qui bénéficie d'une localisation adéquate au sein de la commune de Schiffflange.

La localité dispose d'une certaine attractivité et d'une certaine dynamique de développement. De plus, les commodités et les moyens de transport en commun à disposition pour relier d'autres villes du pays justifie une densification de la localité afin de répondre à la demande liée à ces composantes territoriales et d'attractivité.

3.2. Contexte proche

Le projet s'inscrit dans le cadre d'une place à bâtir vacante et libre de toute construction au sein d'un quartier résidentiel existant. Le voisinage se constitue principalement de maisons d'habitation unifamiliales, isolées. Le PAP-NQ laissera place à un bâtiment à la fois contemporain et respectueux du contexte dans lequel il vient s'insérer.

3.3. Situation existante

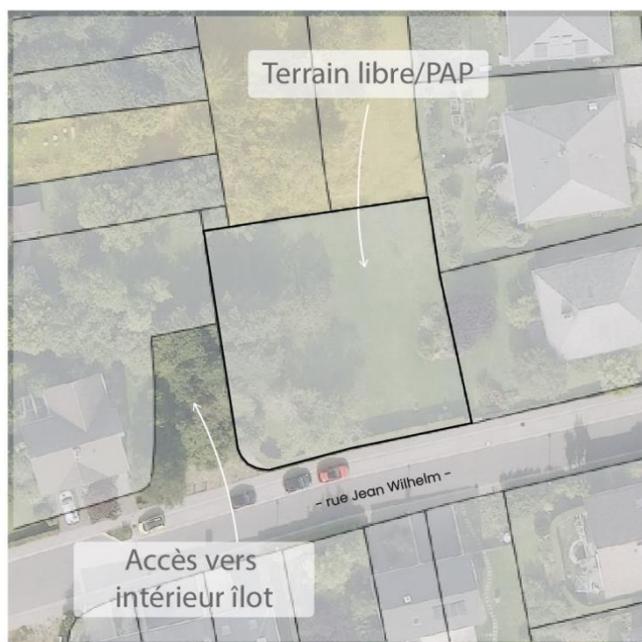
Actuellement, la parcelle concernée par le PAP n'est pas occupée par une quelconque construction.

Située au cœur du quartier résidentiel, la parcelle est cependant jouxtée par un début de voirie à l'Ouest et qui pressent une extension plus importante de la zone constructible à l'avenir plus à l'intérieur même de l'îlot.

Outre cette possibilité d'extension ultérieure du tissu bâti à l'avenir, il convient de tenir compte des habitations déjà existantes afin d'intégrer le projet au mieux dans son environnement. Le quartier est essentiellement composé d'habitations unifamiliales comptant au plus deux niveaux pleins construits avec un étage sous combles.

Au vu du contexte bâti, le gabarit constructible proposé se verra donc être limité en matière de nombre de niveaux constructibles et de hauteur maximale admise.

Cette gestion des hauteurs maximales de gabarit permet aussi une bonne intégration de la résidence dans un quartier principalement composé de maisons unifamiliales.

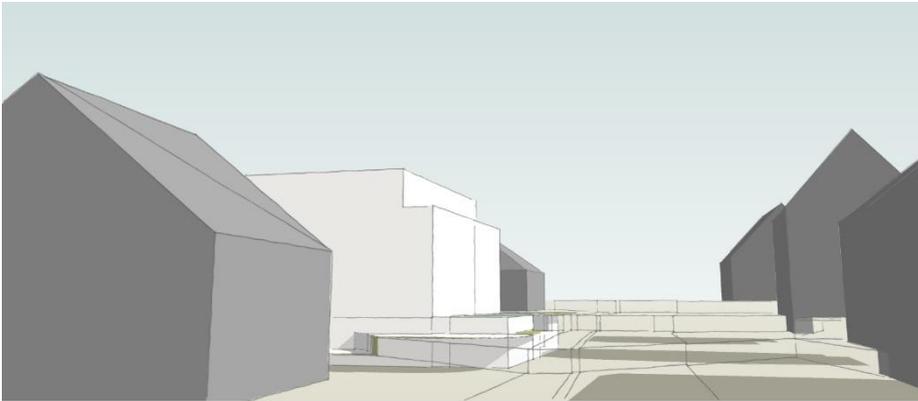


3.4. Gestion de l'eau

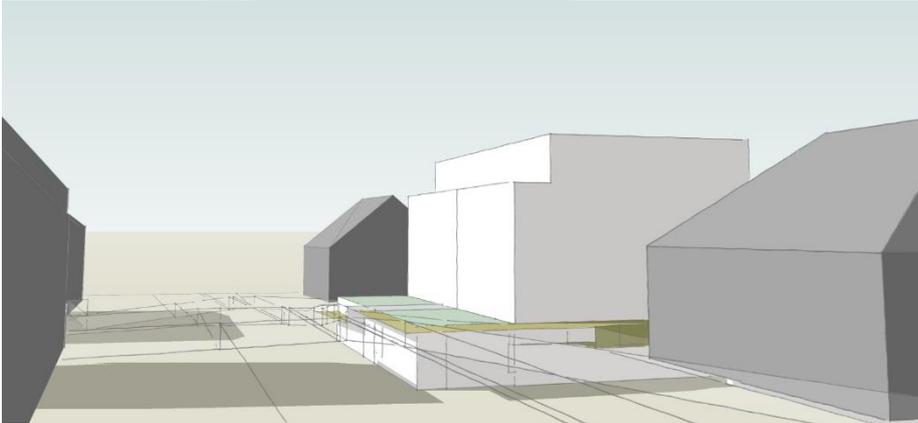
Les eaux pluviales récoltés sur le site seront acheminées au réseau d'assainissement public se trouvant en voirie.

4. Concept urbanistique

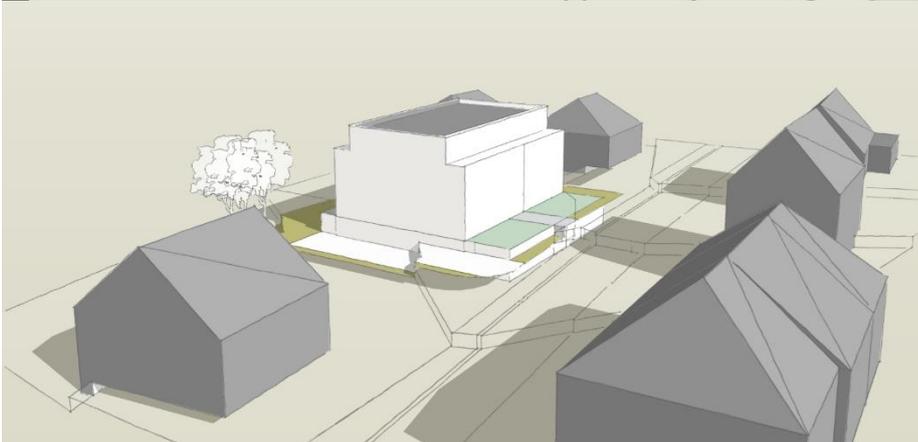
4.1. Illustrations 3D



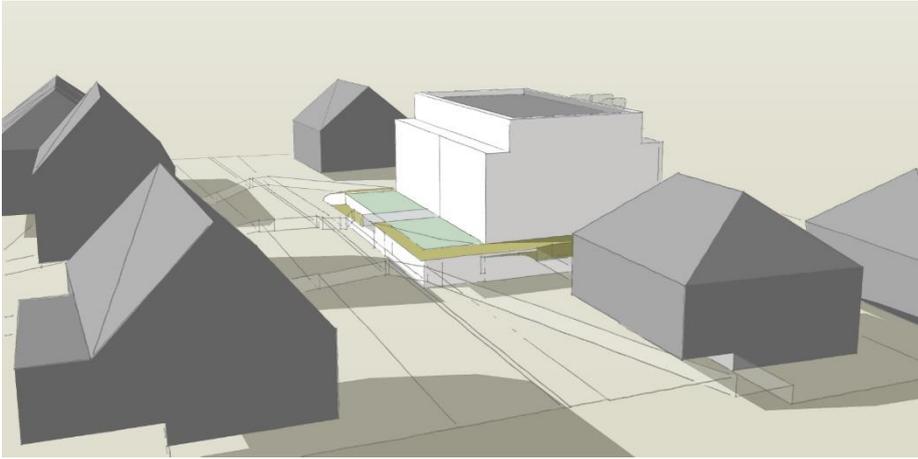
*Vue depuis
la rue Jean Wilhelm*



*Vue depuis
la rue Jean Wilhelm*



Vue d'ensemble



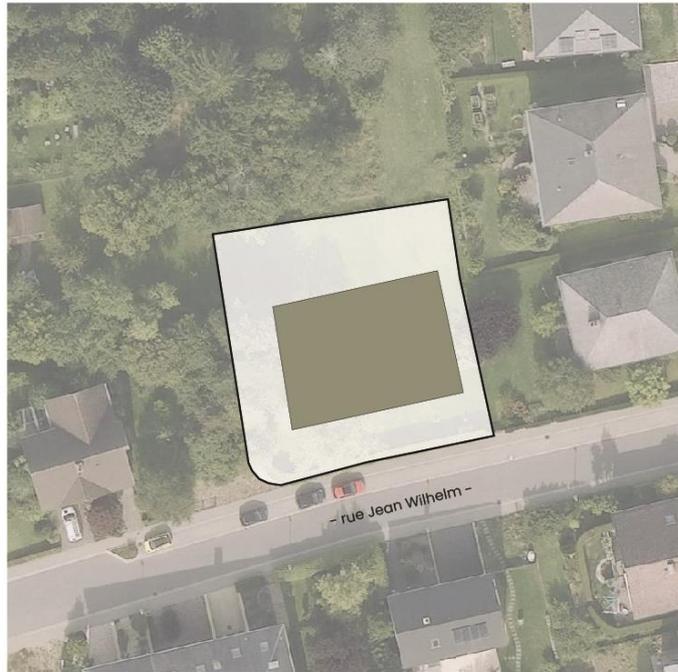
Vue d'ensemble

Le gabarit tel que représenté sur les différentes vues ci-avant est à considérer comme étant le gabarit maximal pouvant être construit sur le site. Le travail architectural qui sera mené veillera à intégrer le bâtiment dans son contexte de manière optimale, avec un jeu de volumes, d'ouvertures et un choix optimal des teintes et matériaux qui pourront être mis en œuvre.

4.2. Typologie de logements

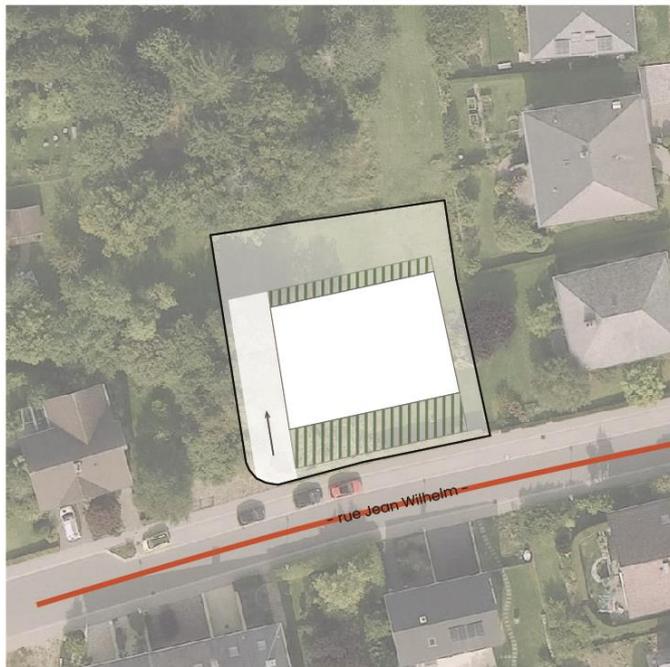
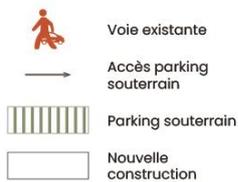
La surface concernée par la mise en place du PAP a une contenance de 9,24 ares. Le projet tel que proposé projette la mise en place de 5 unités de logements collectives. La densité du PAP est donc de 54,13 log/ha.

Le concept urbanistique sous-jacent tente à proposer un gabarit constructible aux dimensions contenues. De cette manière, la nouvelle construction veillera à s'intégrer au mieux aux bâtiments avoisinants et en respectant les hauteurs et implantation de ces derniers. Ces dimensions maîtrisées, couplée à la mise en place d'une toiture plate permettront à ce nouveau bâtiment, au travers d'une architecture qualitative et adaptée au lieu, de s'intégrer dans son contexte.



4.3. Circulation et stationnement

Le projet prévoit la réalisation d'un parking souterrain comprenant le nombre de places de parking tel que prescrit par les dispositions du PAG de la Commune de Schiffange.



4.4. Surfaces à céder

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



 Surface à céder

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.

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 des constructions doivent être ouverts sur le domaine public, à l'image des usages 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.

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.