

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	2
1.1. Contexte.....	2
1.2. Situation cadastrale	3
2. CADRE RÈGLEMENTAIRE	4
2.1. Plan d'aménagement général.....	4
2.2. Plan d'aménagement particulier approuvé	7
3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	8
3.1. Cadre Urbain	8
3.2. Cadre environnemental	12
4. EXPOSÉ DES MOTIFS	14
4.1. Modification du PAP	14
4.2. Partie graphique.....	14
4.3. Représentation axonométrique (à titre indicatif).....	16
4.4. Partie écrite.....	17
4.5. Cessions des terrains.....	17
4.6. Evacuation des eaux.....	17
4.7. Conformité du PAP par rapport au PAG en vigueur	18
5. ANNEXES	19

1. INTRODUCTION

Le bureau BEST Ingénieurs – Conseils, agissant au nom et pour le compte de Monsieur Pierre Lisé présente ci-après les documents nécessaires à l'introduction en procédure de la modification du plan d'aménagement particulier (PAP) « Rue de Hédange » à Schiffflange dans la commune de Schiffflange, selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Cette modification du PAP porte sur une réorganisation des niveaux afin de créer un sous-sol et une augmentation de la surface pouvant être scellée afin de créer des accès plus cohérents vers la nouvelle construction.

1.1. Contexte

Schiffflange est une localité luxembourgeoise chef-lieu de la commune portant le même nom située dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Schiffflange est une petite ville, d'environ 7,71km², située dans le sud du Grand-Duché de Luxembourg et dans les Terres Rouges (région industrielle au sud et sud-ouest du pays). Dans les derniers recensements de la population, la commune comptait 11 293 habitants au 1^{er} janvier 2020 (<https://statistiques.public.lu>).

La zone couverte par le présent projet a une superficie de 6,24 ares et se situe au nord-est de la localité à proximité de la zone industrielle « Um Monkeler ».



Figure 1 : Plan de situation générale (Source : ACT – Geoportail.lu)

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)

2.1.1. 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.

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

Schifflange 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 « Schifflange 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 « Schifflange 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.

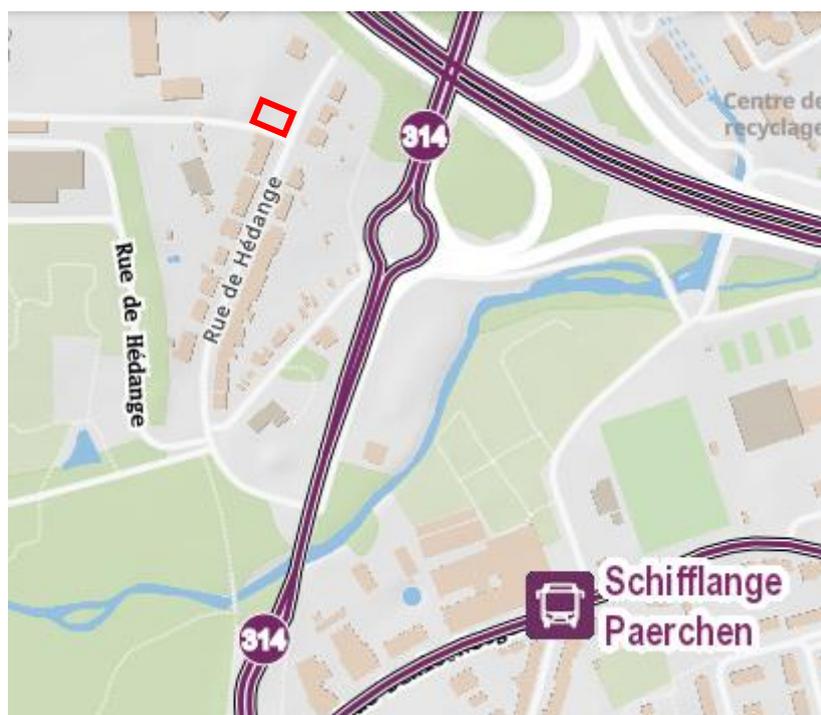


Figure 7: Arrêt de bus (Source: ACT – geoportail.lu)

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.

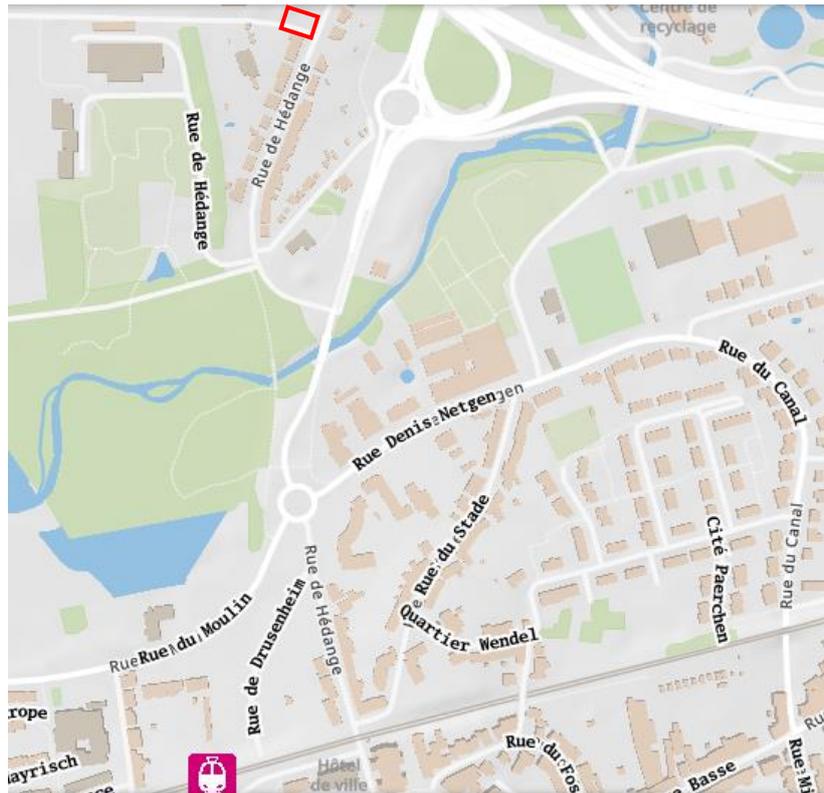


Figure 8: Gare CFL (Source: ACT – geoportail.lu)

b) Mobilité douce

La ville de Schifflange 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.

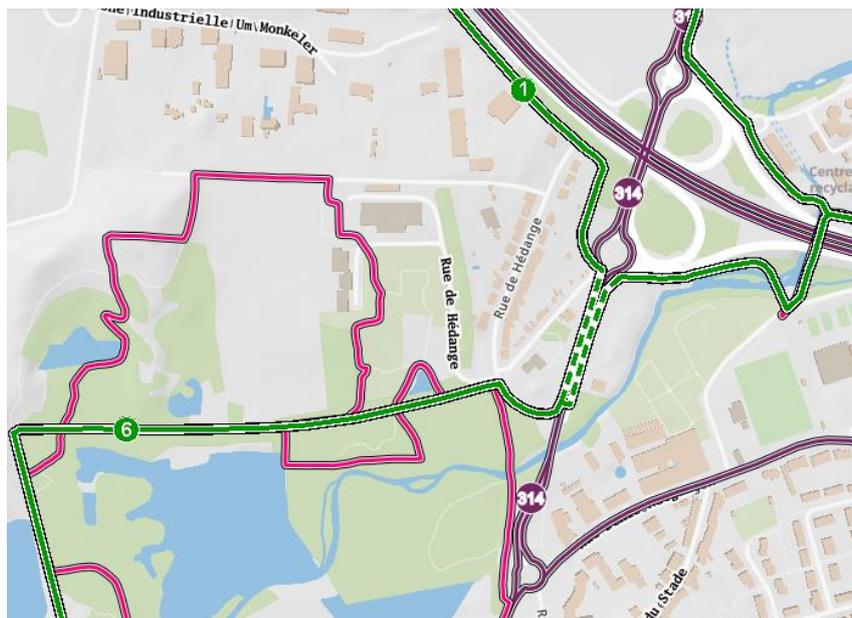


Figure 9: Chemins de Randonnée (Source: ACT – geoportail.lu)

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

La zone couverte par le présent projet 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 Schifflange 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 Schifflange. De plus, la zone de protection d'intérêt national (ZPIN) déclarée « Brill » (ZH 44) se trouve à une distance de ± 250 mètres.

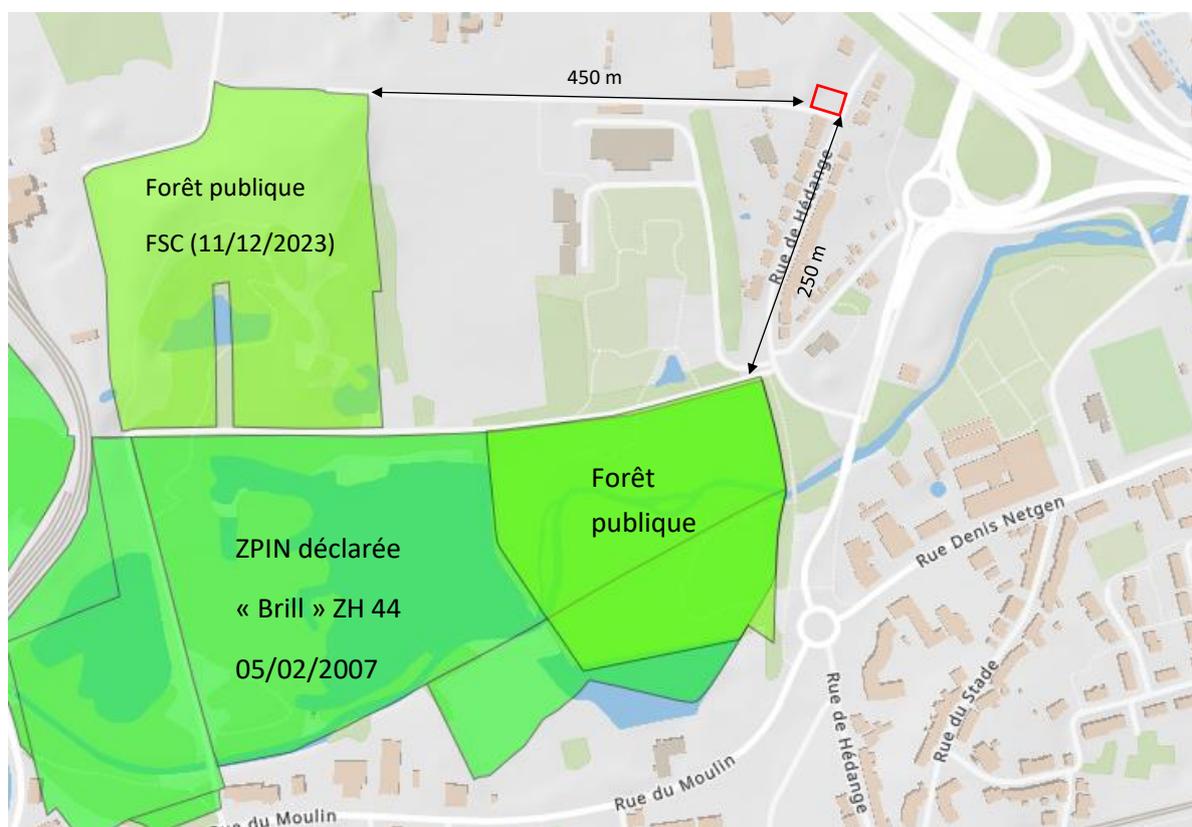


Figure 10 : Environnement, Biologie et géologie (Source : ACT-geoportail)

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.

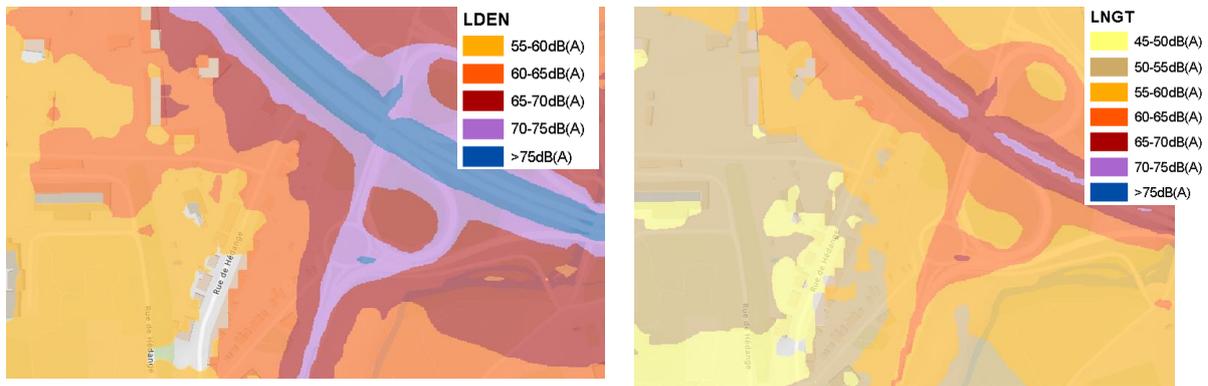


Figure 11 : Zones de bruit des axes routiers - LDEN et LGNT (Source : ACT-Geoportail.lu)

4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Modification du PAP

La présente modification porte sur une réorganisation des niveaux afin de créer un sous-sol et une augmentation de la surface pouvant être scellée afin de créer des accès plus cohérents vers la nouvelle construction.

Les modifications apportées au PAP dont question sont détaillées aux paragraphes suivants et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'appliquer la nouvelle « procédure allégée – modification ponctuelle des PAP » définie aux articles 26(2) et 30 bis de ladite loi « Omnibus » portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

4.2. Partie graphique

a) Vue en plan

Le présent projet propose d'adapter la surface pouvant être scellée représentée dans la partie graphique de manière à offrir une plus grande flexibilité dans l'aménagement des accès vers la nouvelle construction.





Modification PAP

Figure 12 : Comparaison du PAP en vigueur et du projet de modification

Cette adaptation est uniquement d'ordre graphique.

En effet, la surface maximale de scellement du sol renseignée dans la partie graphique du PAP reste inchangée et il y a toujours lieu de respecter l'article 2.7 de la partie écrite du PAP concernant la largeur des accès carrossables (un accès carrossable d'une largeur max de 5 mètres ou deux accès carrossable d'une largeur max cumulée de 6m).

b) Coupes

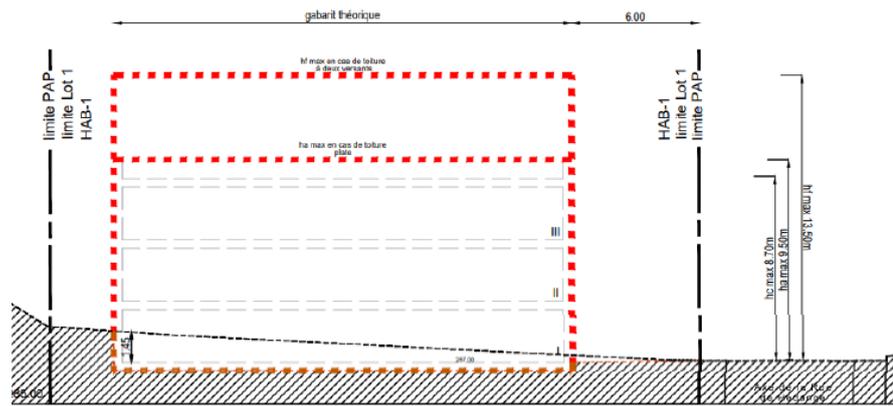
Le présent projet propose de descendre le niveau du rez-de-chaussée afin de réorganiser les différents niveaux et permettre ainsi la création d'un sous-sol.

Ce dernier est destiné à l'aménagement de deux emplacements de stationnements privés et l'aménagement des parties communes, telles que la buanderie, les caves, la cage d'escaliers et les locaux techniques.

Ainsi, le nouveau bâtiment sera constitué d'un sous-sol, de deux niveaux pleins et d'un niveau de comble (non obligatoire).

Les informations sur la hauteur du bâtiment ne sont pas adaptées. Ainsi, les hauteurs maximales sont de 8,70 mètres à la corniche, 13,50 mètres au faîte et de 9,50 mètres à l'acrotère (en cas de construction à toiture plate). Ces hauteurs sont mesurées à partir du niveau de l'axe de la voie desservante « rue de Hédange ».

PAP approuvé



Modification PAP

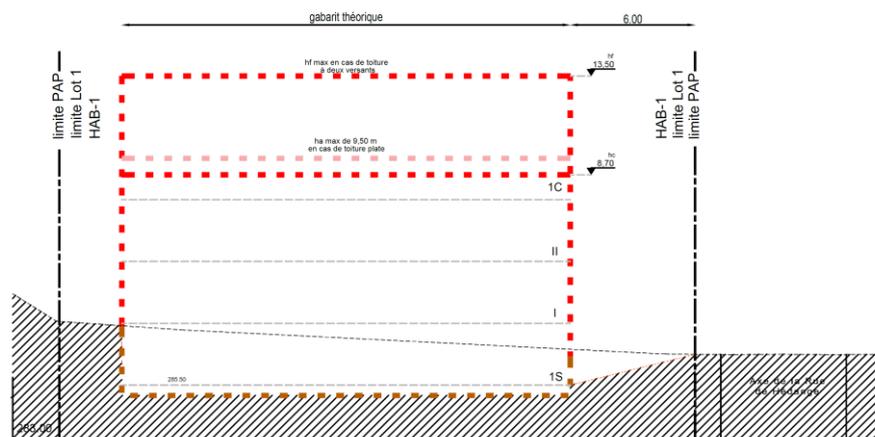


Figure 13 : Comparaison des coupes longitudinales (Source : BEST)

4.3. Représentation axonométrique (à titre indicatif)

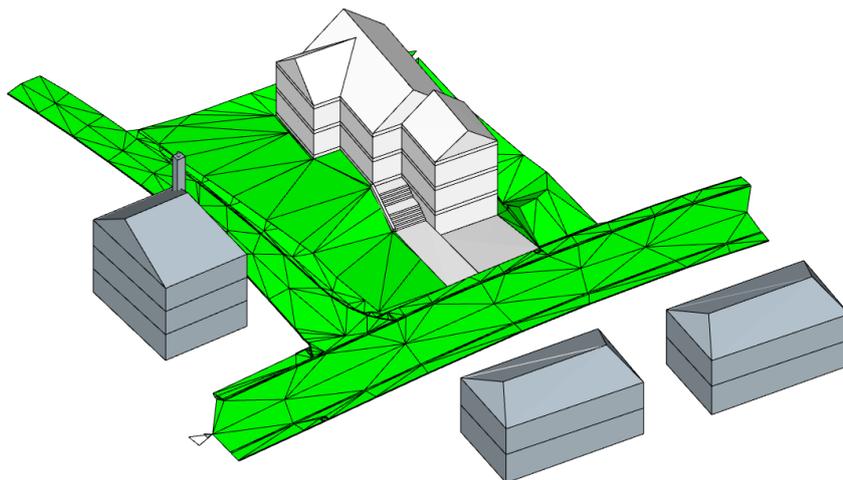


Figure 13 : exemple de forme de toiture à deux versants sur plusieurs volumes (Source : BEST)

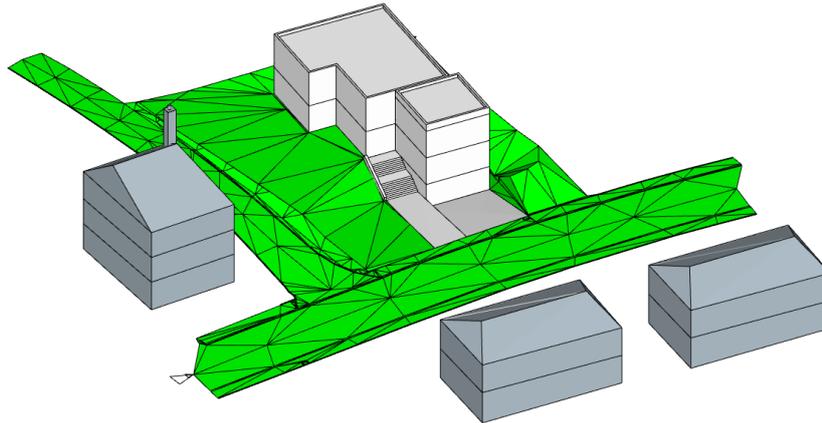


Figure 14 : exemple de forme de toiture plate végétalisée (Source : BEST)

4.4. Partie écrite

Aucune modification n'est apportée à la partie écrite.

4.5. Cessions des terrains

La question de la cession des terrains a été traitée dans le cadre du PAP approuvé.

La présente modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.

4.6. Evacuation des eaux

La question de l'évacuation des eaux a été traitée dans le cadre du PAP approuvé.

La présente modification du PAP n'a pas d'impact sur ce point.

4.7. 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 :

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)											
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol							Zone d'habitation 1 (HAB-1)				
<i>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 PAG</i>											
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG											
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :					0,06 ares						
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :					COS <u> </u> / <u>0,40</u>		CMU <u> </u> / <u>0,80</u>		CUS <u> </u> / <u> </u>		
Application des dispositions de l'article 29bis											
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :					<input type="checkbox"/> non						
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable											
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :					10 %						
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP :					<u> </u> m ²						
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :					<u> </u> m ²						
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis(5)											
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis(10) (p.ex. promoteur public) :					0,00 ares						
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :					<u> </u> %						
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :					<u> </u> m ²						
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP :					<u> </u> m ²						
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29bis (10% de la SCB résultant du CMU fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29bis(10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) :					<u> </u> m ²						
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis					<u> </u> m ²						
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :					<u> </u> %						
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :					COS <u> </u> / <u> </u>		CMU <u> </u> / <u> </u>		CUS <u> </u> / <u> </u>		
Analyse de la conformité du PAP au PAG											
	Surface à bâtir nette	Surface d'emprise au sol		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable	Volume de la construction	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	minimum	maximum
1	6,24 ares	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u> m ²	<u> </u> m ²	<u> </u>	<u> </u> m ³
Total	6,24 ares	0 /	222 u.	0 /	499 m ²	0 /	0	0 m ²	0 m ²	0 /	0 m ³
Coefficients résultants du projet de PAP :				COS <u>0,000</u> / <u>0,356</u>		CMU <u>0,000</u> / <u>0,800</u>			CUS <u>0,000</u> / <u>0,000</u>		Log-abo <u> </u> / <u> </u> %
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :				oui / oui		oui / oui			oui / oui		#DIV/0!

5. 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).
- Plans :
 - Plan d'aménagement particulier - Plan n°201042-13-100 001b ;
 - Levé topographique avec photos – Plan n°201042-13-100 002.

Senningerberg, le 24 avril 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING