



**MODIFICATION PONCTUELLE DU  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER  
« OP HERBETT » A SCHIFFFLANGE**

**Rapport justificatif**

design » shape » inspire

**Administration communale de Schifflange**

B.P. 11, Avenue de la Libération  
L-3801 Schifflange  
Tél. : +352 54 50 61-1

**LSC360**

4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern  
Tél. : +352 26 390-1

**Références**

<b>N° de référence</b>	<b>20241513</b>
<b>Référence rapport</b>	LSC-20241513-URB-RAP-MOPO PAP-Rapport justificatif-C

**Suivi/Assurance qualité**

<b>Rédigé par</b>	Marilyne BERG	04/12/2024
<b>Vérifié par</b>	Henning NIEBOER	04/12/2024

**Résumé et modifications**

-	Version initiale	04/12/2024
<b>A</b>	Adaptations suite remarques AC du 27/01/2025	03/03/2025
<b>B</b>	Adaptations suite remarques AC du 04/04/2025	10/04/2025
<b>C</b>	Adaptations suite remarques AC du 29/04/2025	30/04/2025

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 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).

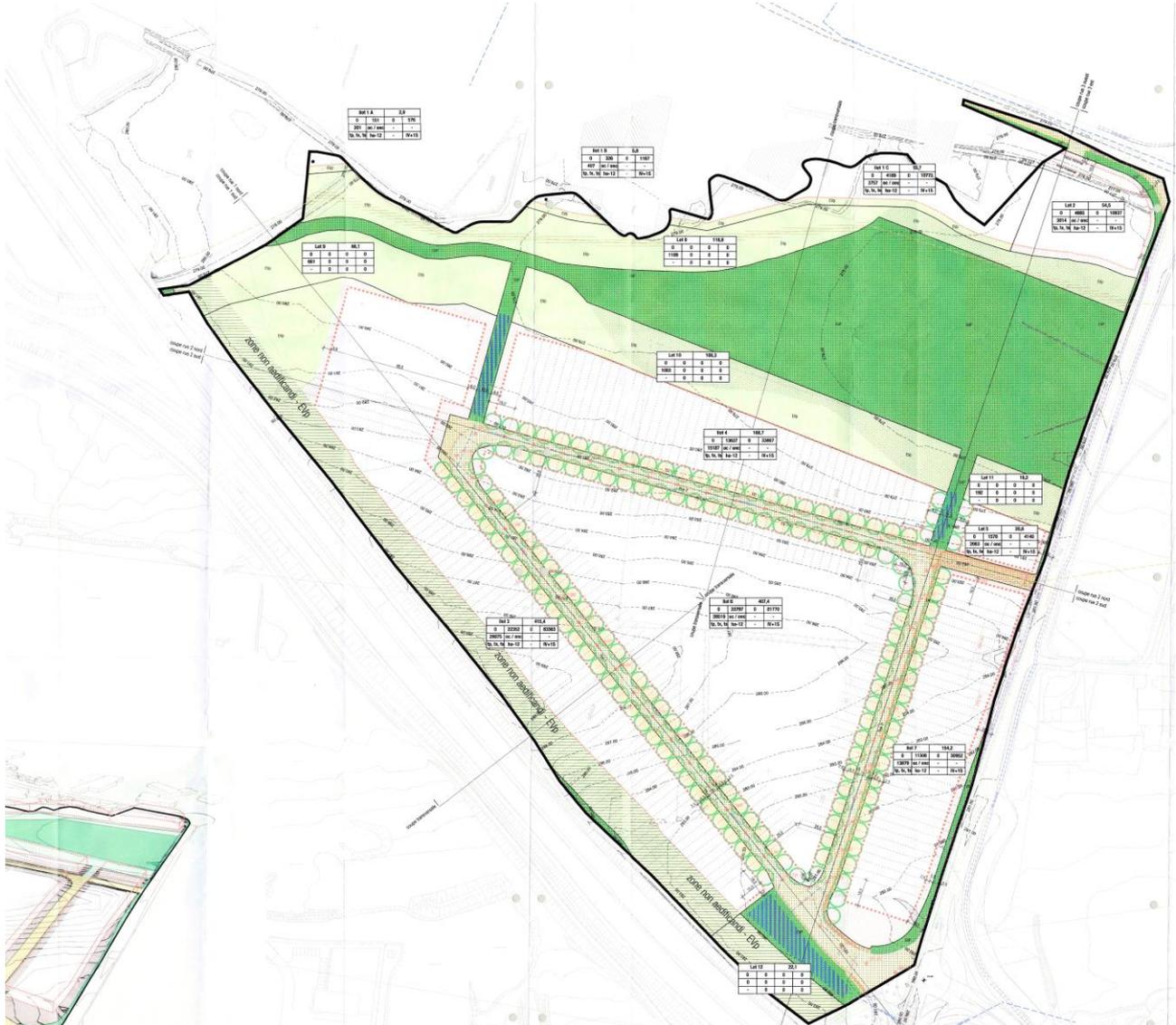
# SOMMAIRE

<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>MODIFICATION</b>	<b>5</b>
2.1	Séparation de l'îlot 3	5
2.2	Alignement obligatoire	8
2.3	Stationnement	9
2.4	Hauteur maximale pour un parkhaus	10
2.5	Installations techniques pour le lot 3B	10
2.6	Liaison mobilité active	10
2.7	Projet de lotissement	11
2.8	Degré d'utilisation du sol admissible	12
<b>3</b>	<b>EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR</b>	<b>14</b>
3.1	Partie graphique	14
3.2	Partie écrite	15
<b>4</b>	<b>CONFORMITÉ DU PAP AU PAG EN VIGUEUR</b>	<b>19</b>
4.1	Mode d'utilisation du sol en zone d'activités économiques (ZAE)	19
4.2	Emplacements de stationnement	19
4.3	Délimitation du domaine public et du domaine privé	19
4.4	Degré d'utilisation du sol	20
<b>5</b>	<b>ILLUSTRATIONS DU PROJET</b>	<b>21</b>
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	21
5.2	Axonométrie du projet	22

# 1 INTRODUCTION

Le présent projet vise à modifier, ponctuellement, le PAP « Op Herbett » à Schifflange, Commune de Schifflange, référence 17076/10C. Ce PAP a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 1<sup>er</sup> décembre 2014.

Figure 1 : Extrait de la partie graphique du PAP en vigueur



Source : Commune de Schifflange

La présente modification ponctuelle a pour objectif :

- de séparer l'îlot 3 en un îlot et 6 lots afin de concrétiser l'aménagement et l'accessibilité des lots,
- de supprimer des alignements obligatoires,
- de supprimer la limite maximale d'emplacements dans les prescriptions relatives au stationnement et de concrétiser les prescriptions en cas de parkings regroupés,
- de définir une hauteur maximale pour un parkhaus,
- de préciser que des installations techniques peuvent être prévus au niveau de l'espace vert privé,
- d'intégrer un article pour la mobilité active afin de garantir une liaison entre les zones Op Herbett et Foetz,
- de rétablir la cohérence entre le projet de lotissement et la partie graphique du PAP.

En outre, ces objectifs impliquent une modification du degré d'utilisation du sol admissible (voir point 2.8). Celui-ci est adapté mais il s'agit plutôt d'une conséquence que d'un objectif en soi.

La modification vise à modifier la partie graphique et la partie écrite du PAP en vigueur et se limite sur des points précis qui ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial.

Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévue en cas de modification ponctuelle d'un PAP.

## 2 MODIFICATION

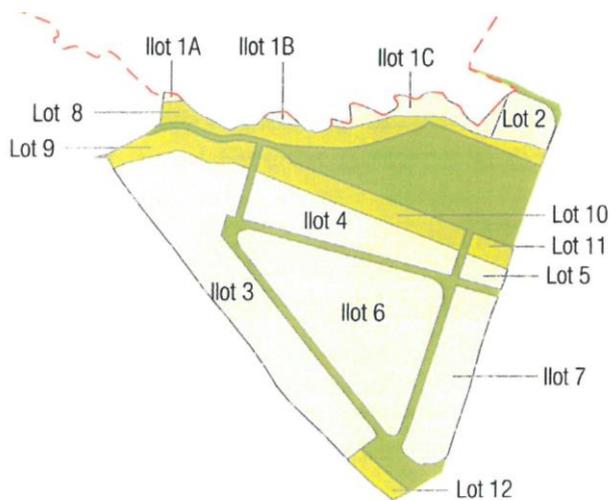
### 2.1 Séparation de l'îlot 3

Le but de la présente modification est de concrétiser le développement urbain sur la partie nord de l'îlot 3 où la Commune de Schifflange et l'Etat sont propriétaires des terrains. Le concept d'aménagement prévoit de découper l'îlot 3 au nord en plusieurs lots afin d'y prévoir :

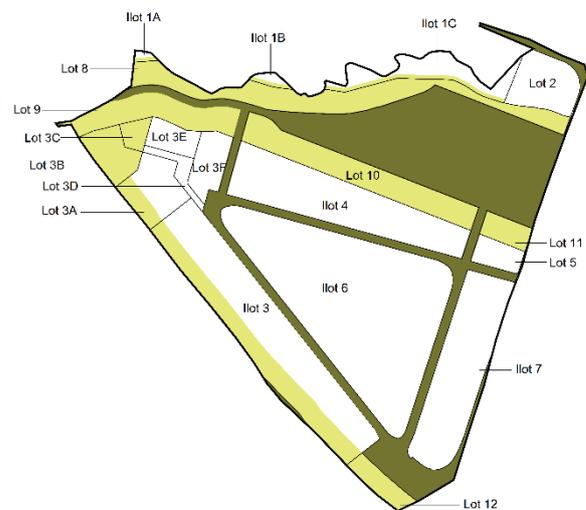
- une nouvelle voie de desserte privative (lot 3D),
- un lot pour aménager un parkhaus (lot 3E),
- deux lots pour prévoir des constructions à vocation artisanale (lot 3A et 3F),
- et deux lots en tant qu'espace vert privé (lot 3B et 3C).

Figure 2: situation des îlots/lots

*Pictogramme partie écrite - PAP en vigueur*



*Pictogramme partie écrite - PAP adapté*



Seulement la partie au nord de l'îlot 3 sera découpée en plusieurs lots. Une partie de l'ancien îlot 3 reste donc maintenue et inchangée.

Figure 3 : concept d'aménagement au nord de l'îlot 3



Source : Syndicat intercommunal ZARé, mars 2024

### Partie écrite :

Les adaptations dans la partie écrite consistent principalement à remplacer la dénomination « îlot 3 » par les nouveaux lots et de concrétiser les prescriptions.

- **Article 2 Mode d'utilisation du sol admissible** : précision du mode d'utilisation du sol pour les lots 3A à 3F

Les lots/îlots 1A, 1B, 1C, 3, 4, 6, 7 à 7 et les lots 2, 3A, 3E, 3F, 5 sont constructibles. Les lots 3B, 3C, 8, 9, 10, 11, à 12 sont des lots non constructibles (espace vert privé).

(...)

Sur chaque parcelle des îlots 3 et 4 et des lots 3A et 3E, au moins 60% des surfaces construites brutes effectivement réalisées devront servir à des activités artisanales pour des entreprises actives de manière principale dans l'artisanat.

Le lot 3E est destiné au stationnement (parking) et le lot 3D à la viabilisation et l'assainissement des surfaces constructibles.

(...)

- **Article 3** *Degré d'utilisation du sol admissible* :
  - **Art. 3.1** : précision du degré d'utilisation du sol pour les lots 3A à 3F (voir Figure 8)
  - **Art. 3.3** *reculs* : ajout des lots 3A, 3E et 3F

Des avant-corps dépassant les « limites de surfaces constructibles » et les « alignements obligatoires » ne sont pas admis. Exceptions :

1. Le long des rues, des avant-toits situés au moins 3 mètres au-dessus du niveau du terrain remanié et avec une saillie de 2 mètres au maximum sont admis.
2. Limites de construction des lots / îlots ~~3E, 3F, 3~~, 4 et 5 donnant aux lots 9, 10 ou 11: Des terrasses non closes avec une saillie de 10 mètres par rapport à la limite des surfaces constructibles au maximum sont admis. Ils sont à destiner au séjour de personnes (p.ex. cafétéria).

(...)

Prescriptions additionnelles pour les îlots 3, 4, 6 et 7 et les lots 3A, 3E, 3F :

Dans une bande de 12 m à partir de la façade donnant à la rue desservant, les constructions en ordre contigu sont à privilégier. Un recul par rapport aux limites latérales pourra cependant être autorisé, ce recul devra dans ce cas être égal à au-moins la moitié de la hauteur à l'acrotère / à la corniche.

- **Art. 3.10** *plantations* : remplacement îlot 3 par lot 3B

Les surfaces non scellées sont destinées à recevoir des plantations. Les espaces verts privés du lot 3B de l'îlot 3, à l'exception des surfaces soumises à une servitude de type urbanistique « zone non aedificandi », peuvent être utilisées comme surface de plantation à caractère commercial (pépinière) ainsi que pour l'installation d'équipements techniques de type photovoltaïque ou agro-photovoltaïque.

- **Article 4** *Aménagement du domaine public* : adaptation lots/îlots concernées

- L'espace vert entre les lots / îlots 3E et 4 ainsi qu'entre les lots / îlots 4 et 5 sert à la rétention des eaux pluviales en forme étagée (« escalier d'eau ») et offre une qualité de séjour pour le public (accessibilité, mobilier urbain).

## Partie graphique :

Figure 4: modifications îlot 3

PAP en vigueur

PAP adapté - version non coordonnée



## 2.2 Alignement obligatoire

La présente modification prévoit de supprimer des alignements obligatoires sur certains îlots/lots afin de donner plus de flexibilité au niveau de l'implantation des nouvelles constructions. Sont concernées les lots/îlots suivants :

- Ilot 4
- Lot 5
- Ilot 6
- Ilot 7

## Partie écrite :

La prescription concernant l'îlot 6 n'est donc plus requise au niveau de **l'article 3.3 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions** :

## Prescription additionnelle pour l'îlot 6:

En cas d'aménagement d'une entreprise commerciale avec une s.e.s. supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, la façade correspondante donnant à la rue 1 peut diverger de la ligne marquant un « alignement obligatoire ».

## Partie graphique :

Figure 5: Suppression des alignements obligatoires  
PAP en vigueur

PAP adapté - version non coordonnée



Sur l'image de droite, les alignements obligatoires conservés sont représentés par des traits tillés épais de couleur grise. Les éléments représentés en rouge correspondent aux limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé qui remplacent les alignements obligatoires.

## 2.3 Stationnement

Dans le cadre de l'aménagement de plusieurs parkhaus sur le site et afin de rendre le nombre de places de stationnement plus flexible, la présente modification prévoit la suppression des limites maximales du nombre d'emplacements, tout en imposant uniquement un seuil minimal en fonction de l'affectation. De plus, cette modification s'aligne sur les prescriptions du RBVS de la commune de Schiffflange, qui fixe également un nombre minimal de places sans imposer de limite maximale. Une exception est ajoutée pour l'aménagement de parkings regroupées.

## Partie écrite :

- **Article 3.2** Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Sur les parcelles des îlots/lots sont demandés :

- ~~1 emplacement par 120 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées au maximum et 1 emplacement par 320-120 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées au minimum~~ pour les activités artisanales
- ~~1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées au maximum et 1 emplacement par 60-30 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées au minimum~~ pour les activités administratives liées aux activités artisanales
- ~~1 emplacement par 30 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées au maximum et 1 emplacement par 60-30 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées au minimum~~ pour les activités économiques

Une exception relative aux nombres d'emplacements peut être accordée pour la création de stationnements regroupés (si une collaboration existe entre différentes entités) sur une parcelle différente de celle de l'immeuble concerné :

- 1 emplacement par 320 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités artisanales
- 1 emplacement par 60 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités administratives liées aux activités artisanales
- 1 emplacement par 60 m<sup>2</sup> de surfaces construites brutes effectivement réalisées pour les activités économiques

Partie graphique : /

## 2.4 Hauteur maximale pour un parkhaus

Dans le cadre de l'aménagement de plusieurs parkhaus sur le site, la présente modification prévoit de préciser la hauteur maximale d'un parkhaus.

Partie écrite :

- **Article 3.5** Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

La hauteur d'un parking commun (acrotère, corniche/faitière) est limitée à 15,00 m.

Partie graphique : /

## 2.5 Installations techniques pour le lot 3B

La présente modification prévoit de préciser à l'article 3.10 les prescriptions pour le lot 3B afin d'y pouvoir installer des équipements techniques du type photovoltaïque ou agro-photovoltaïque.

Partie écrite :

- **Article 3.10** Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces non scellées sont destinées à recevoir des plantations. Les espaces verts privés du lot 3B de l'îlot 3, à l'exception des surfaces soumises à une servitude de type urbanistique « zone non aedificandi », peuvent être utilisés comme surface de plantation à caractère commercial (pépinière) ainsi que pour l'installation d'équipements techniques de type photovoltaïque ou agro-photovoltaïque.;

Partie graphique : /

## 2.6 Liaison mobilité active

Afin d'assurer une liaison dédiée à la mobilité active entre les zones Op Herbett et Foetz, la présente modification prévoit l'ajout d'un article relatif à l'aménagement des espaces publics. Celui-ci permettra l'implantation de chemins piétons et de pistes cyclables supplémentaires. Étant donné que les planifications sont encore en cours, et dans un souci de garantir une plus grande flexibilité, les tracés correspondants ne seront pas intégrés à la partie graphique du PAP.

**Partie écrite :**

- **Article 4.2** *Mobilité active*

**4.2 Mobilité active**

Une liaison pour la mobilité active entre les zones d'activité économique op Herbett (ZAE op Herbett) et Foetz doit être garantie dans les espaces verts privés ou publics. A cet effet, des chemins piétons et des pistes cyclables complémentaires, non indiqués dans la partie graphique, peuvent y être aménagés.

**Partie graphique : /****2.7 Projet de lotissement**

En comparant la partie graphique et le projet de lotissement une incohérence au niveau de la limite sud de l'îlot 7 a été constatée. La présente modification prévoit de reprendre la nouvelle délimitation qui est prévue dans le projet de lotissement afin de créer une cohérence entre les plans. Il en résulte une augmentation du domaine public de 89 m<sup>2</sup>. Les surfaces ont été actualisées dans la partie graphique du PAP au niveau de l'îlot 7 et dans la partie écrite à l'article 1 et 3.

**Partie écrite :**

- **Article 1** *La Délimitation et la contenance des lots ou parcelles projetées* : adaptation des surfaces

Ce PAP vise un partage des fonds comme suit :

- Domaine privé: environ 160.966160.877 m<sup>2</sup> = environ 75,0%
- Domaine public: environ 53.65653.745 m<sup>2</sup> = environ 25,0%

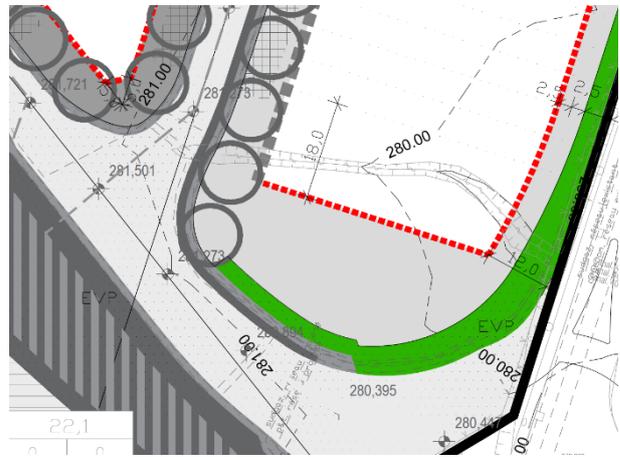
Les fonds destinés à être cédés à la commune suivant § 34 de la loi modifiée du 19.07.2004 se montent à environ 53.745 53.656 m<sup>2</sup> (environ 25,0 %).

- **Article 3** *Degré d'utilisation du sol admissible* : adaptation de la surface du terrain net (voir Figure 8)

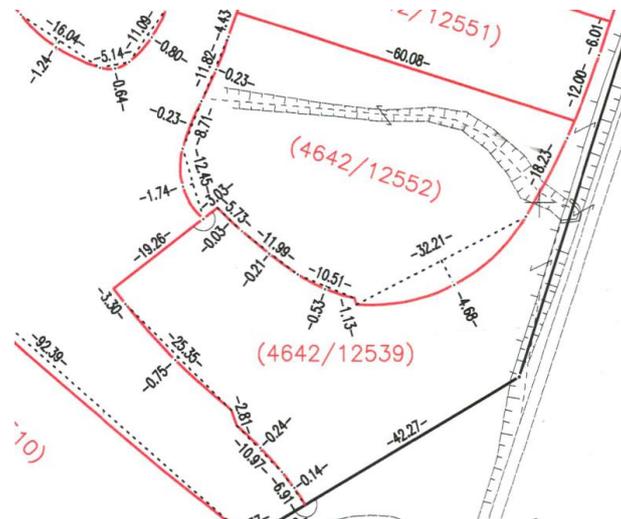
## Partie graphique :

Figure 6: modifications de l'îlot 7 et du domaine public  
PAP en vigueur

PAP adapté - version non coordonnée



Projet de lotissement (du 21.05.2018, référence 108/187270)



## 2.8 Degré d'utilisation du sol admissible

Les modifications dans les chapitres 2.1 et 2.7 entraînent une réduction du terrain net du PAP, impactant ainsi les valeurs maximales autorisées par le PAG de la commune de Schifflange, notamment en ce qui concerne la surface d'emprise au sol et la surface construite brute (SCB). Les modifications apportées sont mises en évidence en jaune sur la Figure 8.

## Partie écrite :

- **Article 3.1** La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

Figure 7: degré d'utilisation du sol admissible - PAP en vigueur

	valeurs en m	terrain net	s.e.s.	s.c.b.	surface scellée
Ilot 1A		287,12	151,06	576,26	200,98
Ilot 1B		581,80	326,34	1.167,69	407,26
Ilot 1C		5.367,70	4.189,34	10.773,13	3.757,39
Lot 2		5.449,33	4.664,59	10.936,97	3.814,53
Ilot 3		41.535,21	22.351,51	83.362,38	29.074,65
Ilot 4		16.874,31	13.637,47	33.867,23	15.186,88
Lot 5		2.062,90	1.578,17	4.140,30	2.062,90
Ilot 6		40.741,48	33.796,65	81.769,34	28.519,04
Ilot 7		15.421,60	11.307,83	30.951,60	13.879,44
Lot 8		11.889,40	0,00	0,00	1.188,94
Lot 9		6.605,69	0,00	0,00	660,57
Lot 10		10.025,54	0,00	0,00	1.002,55
Lot 11		1.917,57	0,00	0,00	191,76
Lot 12		2.205,92	0,00	0,00	0,00
Somme		160.965,57	92.002,96	257.544,91	99.946,89

Figure 8: degré d'utilisation du sol admissible - PAP modifié

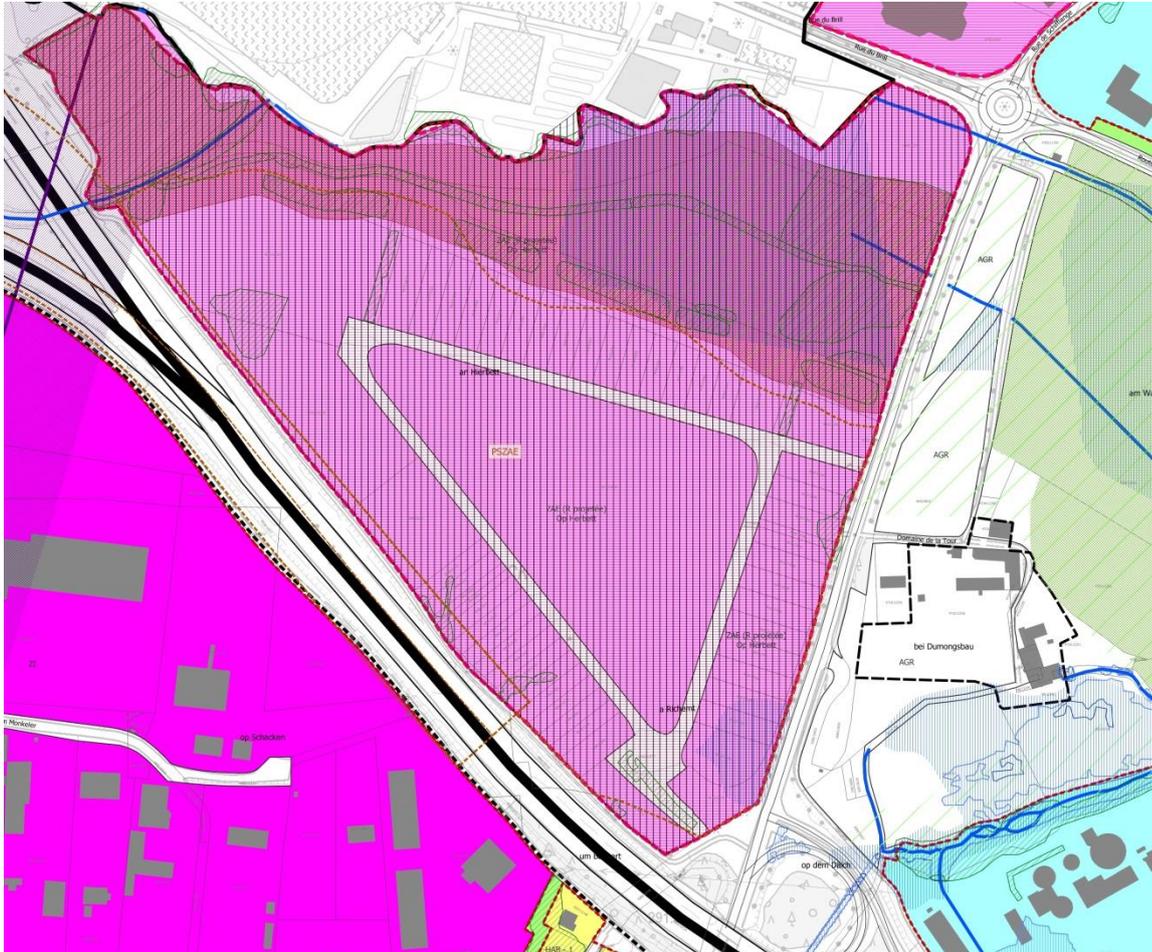
Valeurs en m <sup>2</sup>	Terrain net	s.e.s	s.c.b	surface scellée
Ilot 1A	287,12	151,06	576,26	200,98
Ilot 1B	581,80	326,34	1.167,69	407,26
Ilot 1C	5.367,70	4.189,34	10.773,13	3.757,39
Lot 2	5.449,33	4.664,59	10.936,97	3.814,53
Ilot 3	25.127,63	13.480,00	53.920,00	16.650,00
Lot 3A	5.051,81	2.805,00	11.220,00	3.573,00
Lot 3B	3.290,65	0,00	0	329,06
Lot 3C	1.175,72	0,00	0	117,57
Lot 3D	1.331,45	0,00	0	1.331,45
Lot 3E	2.298,49	1.923,00	7.692,00	2.298,49
Lot 3F	3.259,88	1.995,00	7.980,00	3.260,00
Ilot 4	16.874,31	13.637,47	33.867,23	15.186,88
Lot 5	2.062,90	1.578,17	4.140,30	2.062,90
Ilot 6	40.741,48	33.796,65	81.769,34	28.519,04
Ilot 7	15.332,75	11.307,83	30.951,60	13.879,00
Lot 8	11.889,40	0,00	0	1.188,94
Lot 9	6.605,69	0,00	0	660,57
Lot 10	10.025,54	0,00	0	1.002,55
Lot 11	1.917,57	0,00	0	191,76
Lot 12	2.205,92	0,00	0	0
<b>Somme</b>	<b>160.877,14</b>	<b>89.854,45</b>	<b>254.994,52</b>	<b>98.431,37</b>

### 3 EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG en vigueur de la commune de Schifflange a été élaboré sous le régime de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, mouture 2004. Il a été approuvé, dans sa version originale, en janvier 2009 et modifié plusieurs fois de suite.

#### 3.1 Partie graphique

Figure 9 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur



Source : AC Schifflange, octobre 2024

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base Zone d'activité économique (ZAE).

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- Zone soumise à un plan directeur
- Zone de servitude d'urbanisation

Le degré de l'occupation du sol requis par le PAG est un COS de maximum 0,8 et un CMU de maximum 1,6.

## 3.2 Partie écrite

La partie écrite du PAG en vigueur reprend les prescriptions applicables suivantes auxquelles la présente modification doit se conformer :

**Figure 10: extrait de la partie écrite du PAG en vigueur**

### 1.4 Zones d'activités économiques – ZAE (art. 14)

Les zones d'activités économiques sont prioritairement destinées à accueillir des établissements à caractère artisanal ou commercial ainsi que des services administratifs qui, de par leur envergure ou leur caractère, ne sont pas compatibles avec les zones d'habitation. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Y sont interdits les constructions industrielles et les halls et autres aménagements ne servant qu'au seul stockage de marchandises ou de matériaux, des entreprises de transport, des stations-service publiques.

Les plans d'aménagement particuliers couvrant ces zones spécifient 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.

L'installation de logements dans les différentes zones d'activités est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

#### 1.4.2 Zone d'activités économiques - affectation «Op Herbett» (art. 14 et art. 8)

La zone d'activités économiques affectation « Op Herbett » est destinée en premier lieu à l'implantation d'entreprises à caractère artisanal. Y sont également admis les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions.

Des activités de commerce n'y sont autorisées que dans la mesure où elles ont une relation directe avec les entreprises artisanales localisées dans la zone.

Des commerces de grandes surfaces, tels que supermarchés et équipements comparables sont admis uniquement à l'extrémité de la zone d'activités économiques le long du CR164. Les stations-service, les entreprises de stockage et de transport ne sont pas admises dans la zone en question.

Des entreprises de restauration sont admissibles dans la zone. Des entreprises du commerce de proximité sont admissibles dans la mesure où elles servent à couvrir les besoins quotidiens des personnes travaillant dans la zone.

L'installation de logements est prohibée, à l'exception de logements de service à l'usage du personnel dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance d'une entreprise particulière.

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,8, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 1,6.

### 3.1 Zones soumises à un plan directeur (art. 40)

Les zones soumises à un plan directeur englobent des terrains pour lesquels un plan directeur doit être établi dans le cadre de l'élaboration du ou des plans d'aménagement particuliers concernés.

### 3.2.1 Zone de servitude "urbanisation" - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

Les zones de servitude "urbanisation" comprennent des terrains situés dans la zone verte ou dans le voisinage immédiat des forêts d'une étendue d'un hectare au moins, d'un cours d'eau ou des zones protégées d'importance communautaire, d'intérêt national ou d'importance communale.

Pour assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique et environnementale, les restrictions et conditions fixées ci-dessous sont à respecter.

Dans la zone de servitude urbanisation "Op Herbett" l'aménagement est soumis à la condition de relocaliser et de renaturer le cours d'eau « Kiemelbach ». La plaine alluviale ainsi revitalisée et les espaces naturels ainsi créés seront intégrés dans la conception globale de la zone pour faire partie intégrante des espaces verts et des espaces de détente. La gestion et l'entretien de cet espace vert seront extensifs. L'aménagement de toute la zone est soumis à une gestion bien réfléchie des eaux de pluies, l'imperméabilisation de la zone est à limiter au strict minimum et l'évacuation des eaux en surplus se fera principalement par des rigoles ouvertes. La délimitation exacte entre la zone à urbaniser et l'espace vert sera définie dans le cadre d'un plan d'aménagement particulier.

Source : AC Schifflange, octobre 2024

Figure 11: extrait du RBVS en vigueur - stationnement

#### ART. 32 Stationnement pour voitures

##### 1) *Dispositions générales*

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis est défini dans le point 2) ci-après et est pris en compte pour une seule et même construction. Il est déterminé en fonction de la destination des constructions principales, de l'accessibilité et de la qualité du transport public, qui est réparti sous la forme de secteurs. Ces secteurs sont repris dans l'annexe III du présent règlement.

Tout projet de construction nouvelle, de changement d'affectation ou de changement du mode d'utilisation d'une construction existante doit prévoir le nombre minimal d'emplacements de stationnement requis.

Toute reconstruction ainsi que toute transformation augmentant la surface exploitée nette d'au moins 25 m<sup>2</sup>, ou ayant pour but d'augmenter le nombre de logements, ou de modifier le mode de logement, ne peut être autorisée que si le nombre d'emplacements de stationnement requis, pour la surface ainsi créée, est respecté.

On entend par changement du mode de logement, la transformation d'une maison unifamiliale en une maison à chambres meublées ou donnée en colocation.

Pour les constructions temporaires, le nombre d'emplacements de stationnement requis doit être mis en place pour toute la durée du fonctionnement de la construction.

Les emplacements de stationnement requis sont à aménager sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent. Lorsque le propriétaire établit qu'il se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur cette même parcelle, et en situation appropriée, tout ou partie de ces emplacements, le bourgmestre peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant le versement d'une taxe compensatoire fixée par le règlement-taxe.

Tous les emplacements requis doivent être aménagés à l'intérieur des constructions principales ou dans une dépendance dédiée au stationnement. Si une partie des emplacements requis ne peut être aménagée de cette manière, ils peuvent être exceptionnellement autorisés à l'extérieur des constructions, sur la partie de la parcelle directement limitrophe à la voirie.

Lorsqu'un ou plusieurs emplacements requis ont été supprimés, pour quelle raison que ce soit, le propriétaire est tenu de les remplacer. Si le remplacement se révèle impossible ou onéreux à l'excès, le propriétaire peut être astreint au versement d'une taxe compensatoire.

Les emplacements prévus dans les maisons plurifamiliales ou dans les immeubles mixtes doivent toujours rester dans la même propriété que le logement auquel ils se rapportent et ne sauraient partant être vendus séparément.

## 2) *Nombre minimum d'emplacements de stationnement*

Le nombre minimum d'emplacements de stationnement est déterminé en fonction des types d'affectations ou mode d'utilisation.

Compte tenu du caractère dense de la commune, le stationnement minimum requis pour le logement varie en fonction de la localisation géographique sur le territoire. Ainsi, 3 secteurs ont été définis :

- le secteur « Centre »,
- le secteur « Périphérique 1 »,
- le secteur « Périphérique 2 ».

Les affectations autres que le logement sont indépendantes de ces secteurs.

Dans le secteur « Centre », représenté en rouge sur l'annexe II du présent règlement, les emplacements de stationnement minimum requis sont les suivants :

- 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales,
- 1 emplacement par logement, pour les maisons bi- et plurifamiliales. Ces emplacements ne peuvent être vendus séparément des unités d'habitations auxquelles ils se rapportent.
- 0,4 emplacement par chambre pour les chambres meublées et les chambres d'étudiants. Le nombre d'emplacements à pourvoir est toujours arrondi vers le haut.

Dans le secteur « Périphérique 1 », représenté en orange sur l'annexe II du présent règlement, les emplacements de stationnement minimum requis sont les suivants :

- 1 emplacement par logement pour les maisons unifamiliales,
- 1,2 emplacement par logement, pour les maisons bi- et plurifamiliales. Le nombre d'emplacements à pourvoir est toujours arrondi vers le haut. Ces emplacements ne peuvent être vendus séparément des unités d'habitations auxquelles ils se rapportent.
- 0,7 emplacement par chambre pour les chambres meublées et les chambres d'étudiants.

Dans le secteur « Périphérique 2 », représenté en jaune sur l'annexe II du présent règlement, les emplacements de stationnement minimum requis sont les suivants :

- 2 emplacements par logement pour les maisons unifamiliales
- 1,5 emplacement par logement, pour les maisons bi- et plurifamiliales. Le nombre d'emplacements à pourvoir est toujours arrondi vers le haut. Ces emplacements ne peuvent être vendus séparément des unités d'habitations auxquelles ils se rapportent.
- 1 emplacement par chambre pour les chambres meublées et les chambres d'étudiants.

Pour les affectations autre que le logement, les emplacements de stationnement minimum requis sont les suivants :

- pour les commerces, les affectations tertiaires, les professions libérales et les restaurants : 0 emplacement pour les premiers 50 m<sup>2</sup> de surface exploitée nette et 1 emplacement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> nette, au-delà de la première tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- pour les crèches : 1 emplacement par tranche entamée de 2 salariés (Équivalent Temp Plein) et un emplacement Kiss & Go par tranche entamée de 10 enfants. 1 emplacement pour chaque Mini-bus dont dispose la crèche.
- pour les hôtels et autres structures d'hébergement (maison de soins, logements pour personnes âgées, maisons d'enfants) : 2 emplacements par tranche entamée de 5 chambres.
- pour les affectations artisanales et industrielles : 1 emplacement par tranche entamée de 120 m<sup>2</sup> de surface exploitée nette pour les activités industrielles ; 1 emplacement par tranche entamée de 60 m<sup>2</sup> de surface exploitée nette pour les activités artisanales et de services ; 1 emplacement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface exploitée nette pour les activités administratives liées aux activités artisanales et industrielles. Ces affectations doivent en plus garantir des emplacements de stationnement pour véhicules utilitaires liés au fonctionnement de l'entreprise.
- pour les salles de réunions, centres culturels et les locaux des cultes : 1 emplacement par tranche entamée de 10 sièges.
- Pour les zones de bâtiments et d'équipements publics [BEP], d'autres dispositions que les prescriptions ci-dessus peuvent être arrêtées en fonction de l'affectation et de l'utilisation des fonds concernés.

Dans les PAP "nouveau quartier" une exception aux dispositions ci-dessus peut être accordée :

- pour la création d'emplacements de stationnements regroupés sur une parcelle différente de celle de la construction principale concernée, à condition que cette parcelle soit située dans un rayon de maximum 400 m de la parcelle recevant la construction principale et d'être définitivement affectée au stationnement de voitures. Les emplacements y prévus doivent effectivement être affectés au logement correspondant et rester dans la même propriété que ce dernier,
- pour une diminution du nombre d'emplacements de stationnement requis, à condition que ce nouveau quartier repose sur un concept de mobilité traitant les déplacements en voitures particulières, en transport en commun et en mobilité active.

Pour les projets à caractère social, réalisés par la commune, un promoteur public ou un promoteur conventionné, une dérogation quant au nombre minimum d'emplacements de stationnement peut être accordée.

Source : AC Schifflange, avril 2024

## 4 CONFORMITE DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

### 4.1 Mode d'utilisation du sol en zone d'activités économiques (ZAE)

La présente modification ponctuelle du PAP précise le mode d'utilisation du sol pour les lots 3A à 3F comme suit :

- une nouvelle voie de desserte privative (lot 3D)
- un lot pour aménager un parkhaus (lot 3E)
- deux lots pour prévoir des constructions à vocation artisanale (lot 3A et 3F)
- et deux lots en tant qu'espace vert privé (lot 3B et 3C)

Ce mode d'utilisation du sol reste conforme aux prescriptions définis dans le PAG en vigueur de la Commune de Schiffflange pour la zone d'activité économique (ZAE).

### 4.2 Emplacements de stationnement

La présente modification ponctuelle du PAP vise à supprimer les prescriptions imposant un nombre maximal d'emplacements de stationnement, tout en maintenant un nombre minimum d'emplacements par affectation. Cette adaptation reste conforme au RBVS de la commune de Schiffflange qui, pour rappel, ne prévoit pas de limite maximale.

### 4.3 Délimitation du domaine public et du domaine privé

La modification ponctuelle du PAP n'a pas d'impact sur la délimitation du PAP et de sa contenance brute.

Toutefois, en vue de la mise en cohérence du PAP avec le projet de lotissement, la délimitation du domaine public et du domaine privé a changé. Une surface privée de 89 m<sup>2</sup>, qui appartenait à l'îlot 7, a été attribuée au domaine public conformément au projet de lotissement du 21.05.2018, référence 108/187270. Cette modification a un impact direct sur le degré d'utilisation du sol admissible (voir point suivant).

### 4.4 Degré d'utilisation du sol

Figure 12 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot  
**Annexe I : Tableau récapitulatif**

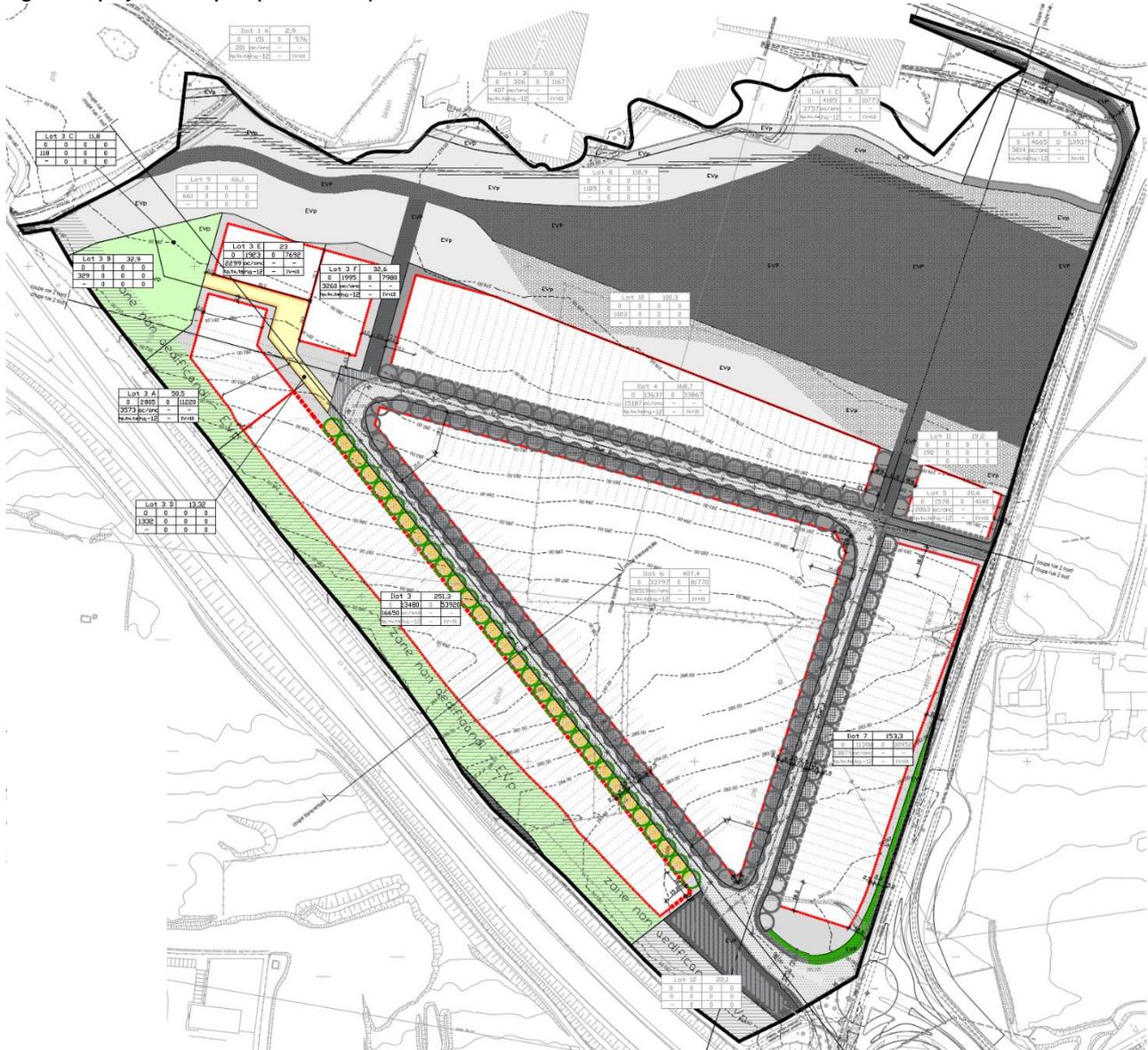
Fiche 2 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2004" (PAG)																									
<b>Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol</b>										ZAE															
<i>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennement des coefficients dans le PAG</i>																									
<b>Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG</b>																									
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée :										2.146,22 ares															
Coefficients issus du PAG "mouture 2004" :										COS		minimum 0,00 / maximum 0,80		CMU		minimum 0,00 / maximum 1,60		CUS		minimum / maximum					
<b>Application des dispositions de l'article 29bis</b>																									
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29bis :										<input type="checkbox"/>		non													
<b>Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable</b>																									
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29bis :												%													
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAG :												m <sup>2</sup>													
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29bis :												m <sup>2</sup>													
<b>Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29bis (5)</b>																									
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29bis (10) (p.ex. promoteur public) :												ares													
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol :												%													
g) SCB maximale admise selon le CMU fixé par le PAG :												m <sup>2</sup>													
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAG :												m <sup>2</sup>													
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) :												m <sup>2</sup>													
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29bis :												m <sup>2</sup>													
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CMU fixé au PAG :												%													
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29bis, compte tenu du rapport issu du point k) :										COS		minimum / maximum		CMU		minimum / maximum		CUS		minimum / maximum					
<b>Analyse de la conformité du PAP au PAG</b>																									
	<b>Surface à bâtir nette</b>	<b>Surface d'emprise au sol</b>		<b>SCB totale</b>		<b>SCB destinée au logement</b>			<b>SCB réservée au logement abordable</b>		<b>Volume de la construction</b>														
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	exclusivement	minimum	maximum	minimum	maximum													
1A	2,87 ares	/	151 m <sup>2</sup>	/	576 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
1B	5,82 ares	/	326 m <sup>2</sup>	/	1.168 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
1C	53,68 ares	/	4.189 m <sup>2</sup>	/	10.773 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
2	54,49 ares	/	4.665 m <sup>2</sup>	/	10.937 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
3	251,28 ares	/	13.480 m <sup>2</sup>	/	53.920 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
3A	50,52 ares	/	2.805 m <sup>2</sup>	/	11.220 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
3B	32,91 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
3C	11,76 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
3D	13,31 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
3E	22,98 ares	/	1.923 m <sup>2</sup>	/	7.692 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
3F	32,60 ares	/	1.995 m <sup>2</sup>	/	7.980 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
4	168,74 ares	/	13.637 m <sup>2</sup>	/	33.867 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
5	20,63 ares	/	1.578 m <sup>2</sup>	/	4.140 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
6	407,41 ares	/	33.797 m <sup>2</sup>	/	81.769 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
7	153,33 ares	/	11.308 m <sup>2</sup>	/	30.952 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
8	118,89 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
9	66,06 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
10	100,26 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
11	19,18 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
12	22,06 ares	/	0 m <sup>2</sup>	/	0 m <sup>2</sup>	/	/	/	/	/	/	/													
<b>Total</b>	<b>1.608,77 ares</b>	<b>0 /</b>	<b>89.854 u.</b>	<b>0 /</b>	<b>254.995 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>0</b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 m<sup>2</sup></b>	<b>0 /</b>	<b>0 m<sup>3</sup></b>													
Coefficients résultants du projet de PAP :										COS		minimum 0,000 / maximum 0,559		CMU		minimum 0,000 / maximum 1,585		CUS		minimum 0,000 / maximum 0,000		Log-abo		#DIV/0! %	
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29bis :										oui		oui		oui		oui		oui		oui		#DIV/0!			

Source : LSC360, février 2025

## 5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

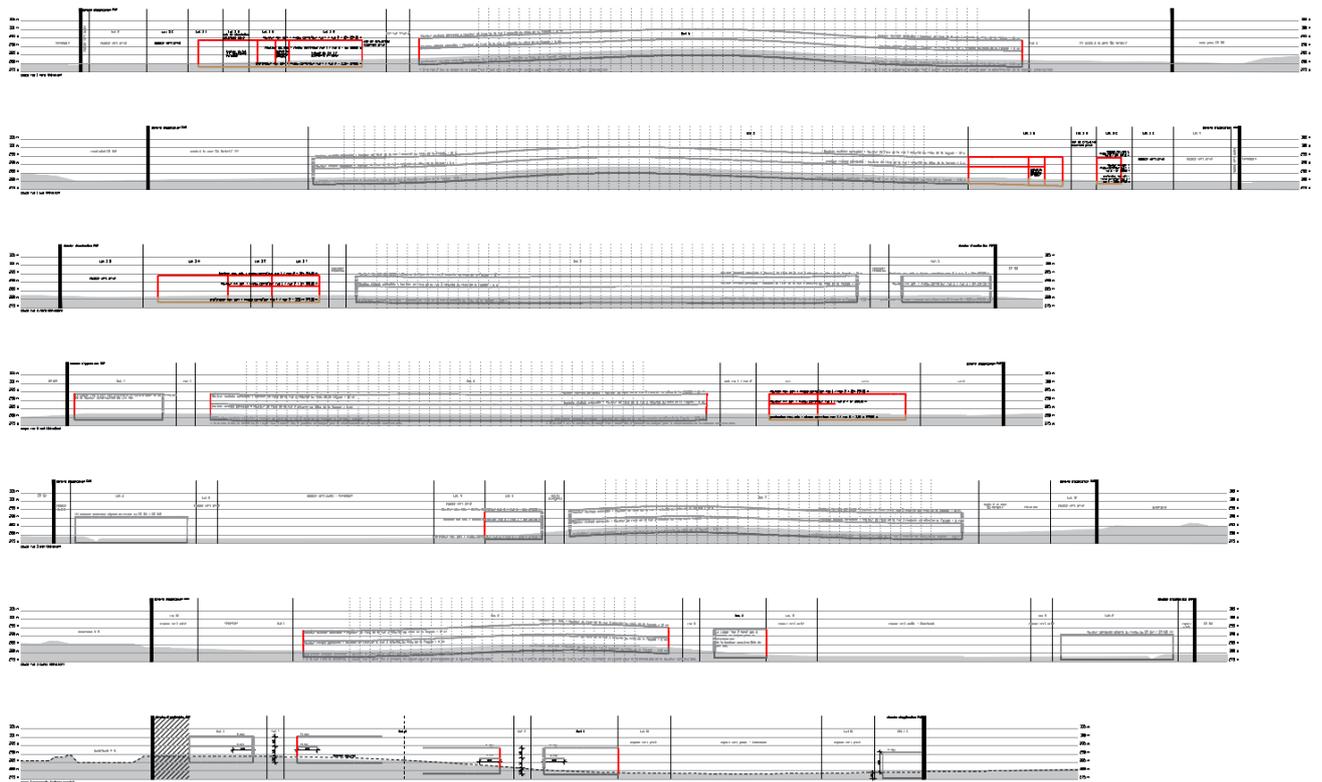
### 5.1 Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible

Figure 13 : projet vue en plan (hors échelle) – version non coordonnée



Source : LSC360, avril 2025

Figure 14 : projet vues en coupes (hors échelle) – version non coordonnée



Source : LSC360, avril 2025

## 5.2 Axonométrie du projet

Figure 15 : axonométrie (hors échelle) – version non coordonnée



Source : LSC360, avril 2025

## LISTE DES FIGURES

Figure 1 : Extrait de la partie graphique du PAP en vigueur .....	4
Figure 2: situation des îlots/lots .....	5
Figure 3 : concept d'aménagement au nord de l'îlot 3.....	6
Figure 4: modifications îlot 3.....	8
Figure 5: Suppression des alignements obligatoires.....	9
Figure 6: modifications de l'îlot 7 et du domaine public .....	12
Figure 7: degré d'utilisation du sol admissible - PAP en vigueur .....	13
Figure 8: degré d'utilisation du sol admissible - PAP modifié .....	13
Figure 9 : extrait de la partie graphique du PAG en vigueur .....	14
Figure 10: extrait de la partie écrite du PAG en vigueur .....	15
Figure 11: extrait du RBVS en vigueur - stationnement .....	16
Figure 12 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.....	20
Figure 13 : projet vue en plan (hors échelle) – version non coordonnée.....	21
Figure 14 : projet vues en coupes (hors échelle) – version non coordonnée.....	22
Figure 15 : axonométrie (hors échelle) – version non coordonnée.....	22



4, rue Albert Simon  
L-5315 Contern  
T (+352) 26 390-1  
[LSC360.lu](http://LSC360.lu)