

Projet d'aménagement particulier
Nouveau quartier
" op Hudelen / op de Fléierchen "
Commune de de Schiffflange

RAPPORT JUSTIFICATIF
PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER
suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal
et le développement urbain ainsi que les règlements grand-ducaux y relatifs

27/10/2023
revu le 06/12/2024

maîtres d'ouvrages
Maestro.Luxembourg sàrl et M. E. Muslic
5-7 rue d'Esch L-4440 Soleuvre

association momentanée:

RM architectes s.à r.l. | RC : B 193220 | 41 allée Scheffer L-2520 Luxembourg | mail@r-m.lu | www.r-m.lu | tél : (+352) 26 86 45 06
Atelier d'Architecture Robert Fritz | 7 rue Pierre Claude L-4063 Esch-sur-Alzette | contact@aarf.lu | www.aarf.lu | tél: 27 12 56 51

SOMMAIRE

- 1. Introduction et contexte communale**
- 2. Cadre réglementaire**
 - 2.1 Plan d'aménagement général : partie graphique**
 - 2.2 Plan d'aménagement général : partie écrite**
- 3. Cadre urbain**
 - 3.1 Axes routiers**
 - 3.2 Transport en commun**
 - 3.3 Equipement publique et d'intérêt publique**
- 4. Cadre environnemental**
 - 4.1 Zones de bruit**
 - 4.2 Cours d'eau**
 - 4.3 Forêt publique FSC et zones protégées**
 - 4.4 Biotopes**
- 5. Descriptif du concept urbanistique**
 - 5.1 Stationnement**
 - 5.2 Réalisation de logements à coûts modérés**
 - 5.3 Aménagement des espaces publics**
 - 5.4 Cession des fonds au domaine public**
 - 5.5 Servitudes écologiques**

fiche de synthèse

Annexes

1. Introduction et contexte communale

Au nom et pour le compte de la société immobilière Maestro.Luxembourg sàrl., les bureaux d'architecture en association momentanée, rm architectes et Atelier d'Architecture Robert Fritz présentent les éléments nécessaires à l'introduction en procédure du projet d'aménagement particulier « op Hudelen / op de Fléierchen » à Schiffflange, dans la Commune de Schiffflange selon la loi du 03 mars 2017 dite Omnibus portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

Schiffflange est une ville d'environ 7,71km² faisant partie de la commune portant le même nom située dans le canton d'Esch-sur-Alzette située lui-même dans le sud du Grand-Duché de Luxembourg. Selon le « plan sectoriel Logement » la commune Schiffflange fait partie des 39 commune IVL. La densité de la population de la commune au 1er janvier 2023 est de 1473,8 habitants par km². (source : <https://lustat.statec.lu/>)

1.1 Situation foncière

Le présent projet d'aménagement particulier concerne des fonds situés. La surface totale du PAP s'élève à environ 0ha31a09ca.

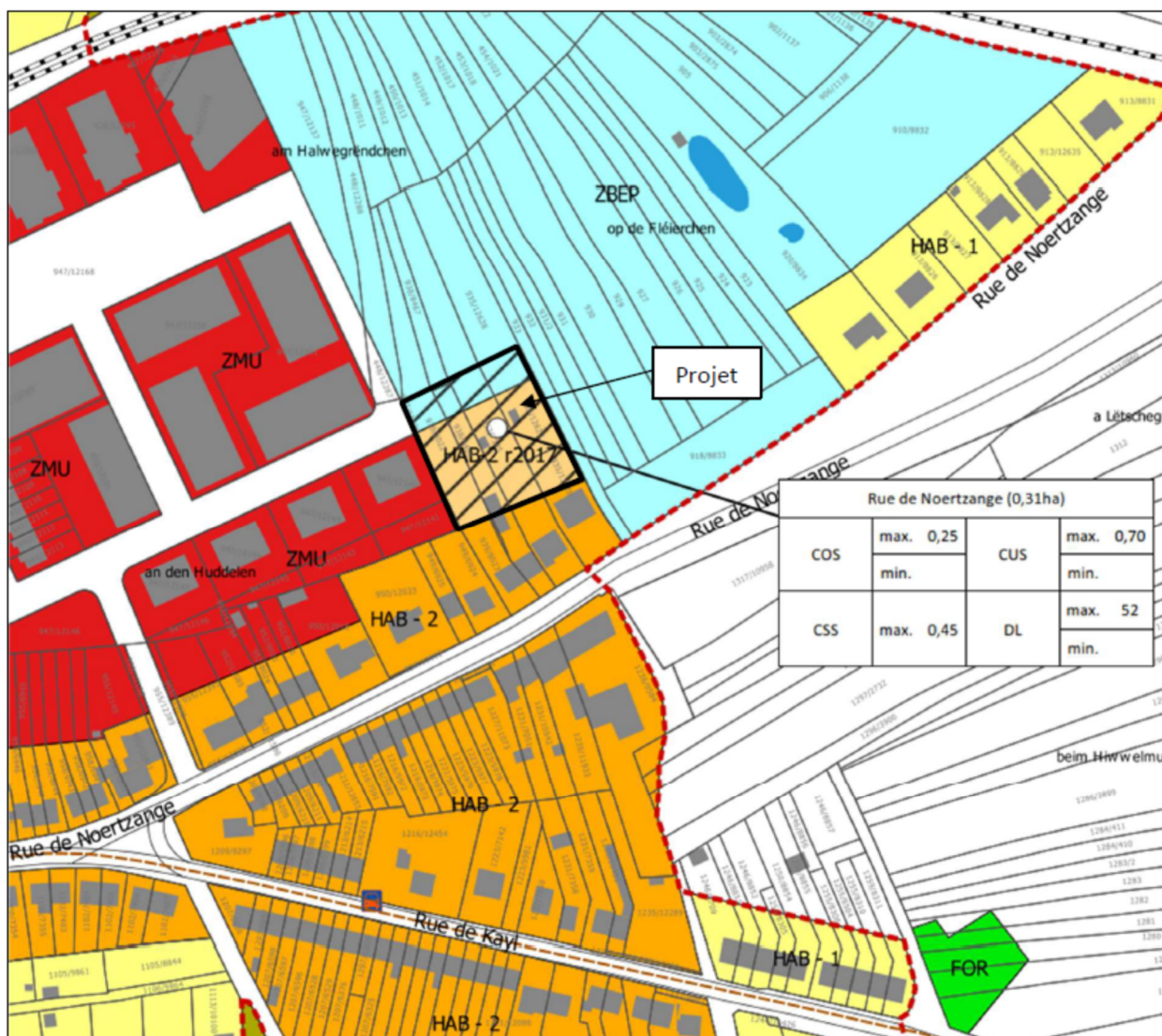


Extrait de map.geoportail.lu octobre 2023

2. Cadre réglementaire

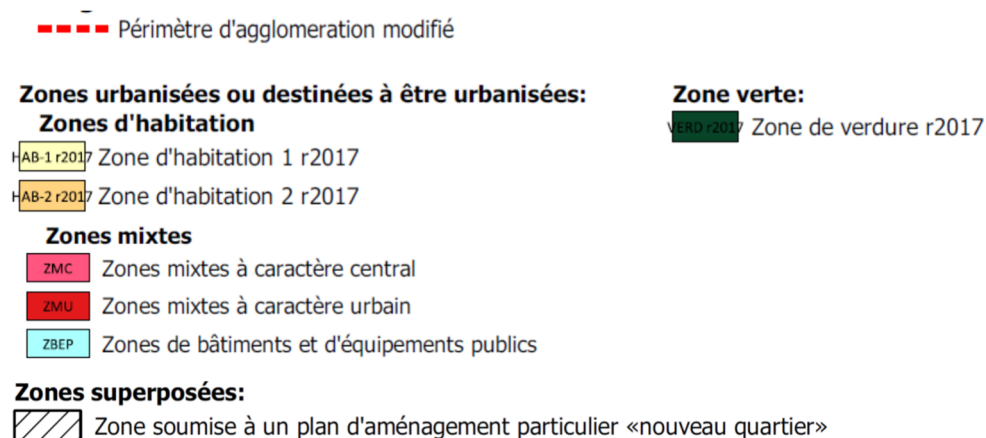
2.1 Plan d'aménagement général : partie graphique

Le projet d'aménagement particulier « op Hudelen / op de Fléierchen » s'inscrit en « zone d'habitation 2 - r2017 » au plan d'aménagement général de la commune de Schiffange.



Extrait du PAG partie graphique : partie nord du 10.05.2023, Fond de Plan (PCN 10.01.2020).

Légende :



Extrait de la légende du PAG partie graphique : partie nord du 10.05.2023, Fond de Plan (PCN 10.01.2020).

2.2 Plan d'aménagement général : partie écrite

Les règles d'aménagement du projet d'aménagement particulier « op Hudelen / op de Fléierchen » sont définies dans la partie écrite du PAG de la Commune de Schiffflange.

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

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.

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.

Zones de bâtiments et d'équipements publics - ZBEP

Les zones de bâtiments et d'équipements publics sont réservées aux activités d'utilité publique ou d'intérêt général. Elles ne comportent que des constructions ou aménagements destinés à satisfaire des besoins collectifs. Elles comportent encore des constructions ou aménagements qui ont pour finalité de servir l'intérêt général, ainsi que les espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. La partie graphique du plan d'aménagement général concernant cette zone comporte en surimpression l'indication de l'affectation précise des équipements y existants ou projetés.

Schéma directeur

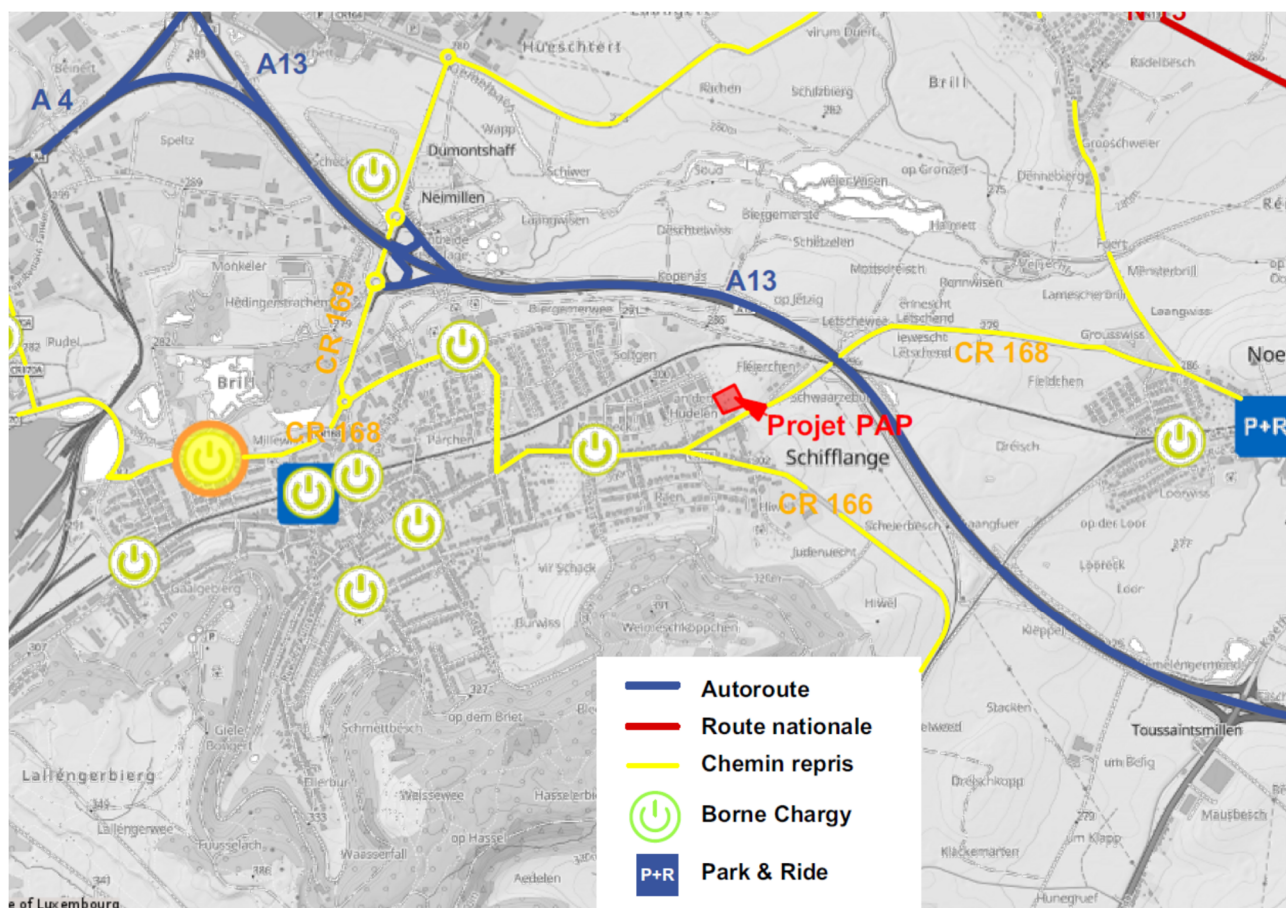
Suivant les dispositions de la loi du 03 mars 2017 dite Omnibus portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, et par l'aménagement du site proposé (réalisation de dix-huit habitations et création d'espaces publics), le présent projet s'inscrit dans la lignée des PAP « nouveaux quartiers ».

Le projet d'aménagement particulier « op Hudelen / op de Fléierchen » ne fait pas l'objet d'un schéma directeur.

3. Cadre urbain

3.1 Axes routiers

Le projet PAP se trouvant à proximité immédiate de grands axes routiers d'importance régionale et transfrontalière. Le projet PAP se situe près la collectrice du Sud (A13) desservant les villes du sud et lié par la A4 directement vers la ville de Luxembourg. Les park&ride's de Schiffflange et Noertzange se situent idéalement pour se raccorder au transport public.



Extrait de map.geoportail.lu octobre 2023

3.2 Transport en commun

Gare :

Ligne 60 Luxembourg- Esch/sur/Alzette - Rodange

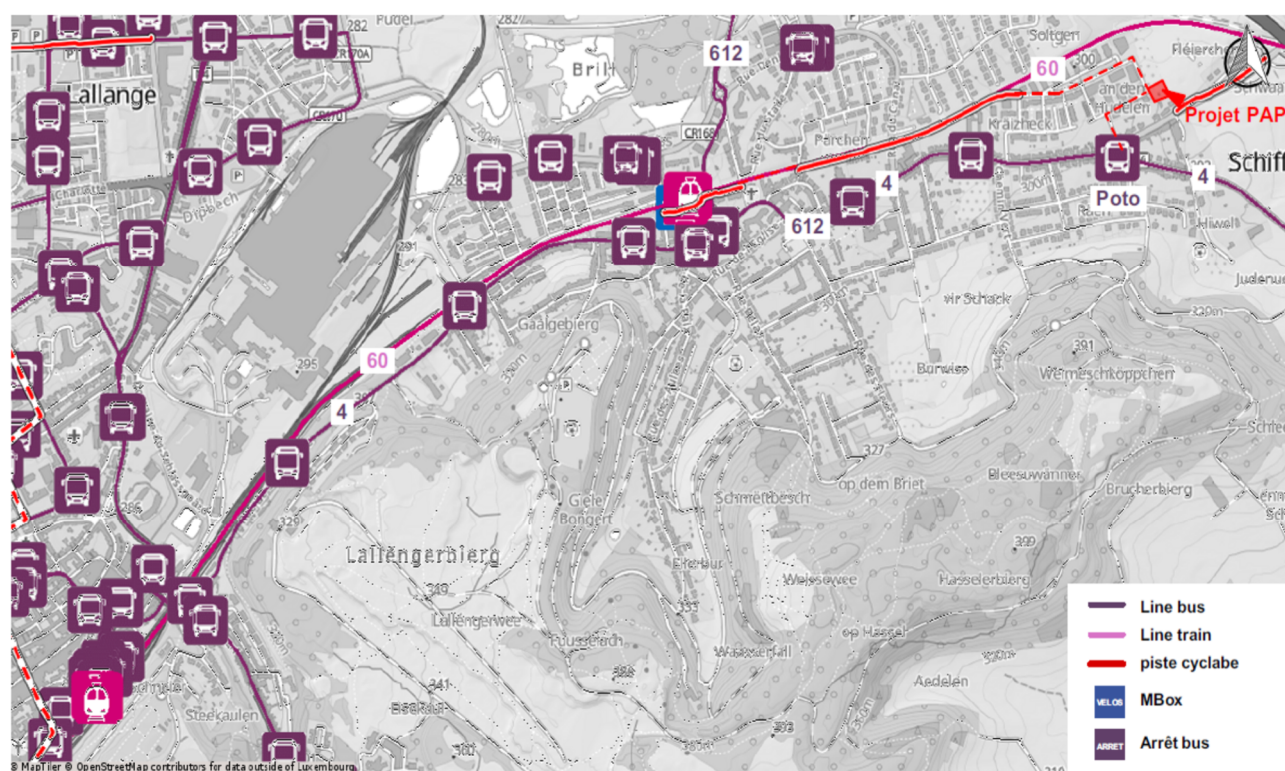
Gare de Schiffange 1,5 km par Vélo (partiellement) ou à pied

Gare : Park + Ride (51 emplacements) avec Bornes Chargy

Bus :

Ligne : 4 Esch Belval - Esch Gare - Schiffange - Kayl – Dudelange

Arrêt Schiffange : Poto



Extrait de map.geoportail.lu octobre 2023

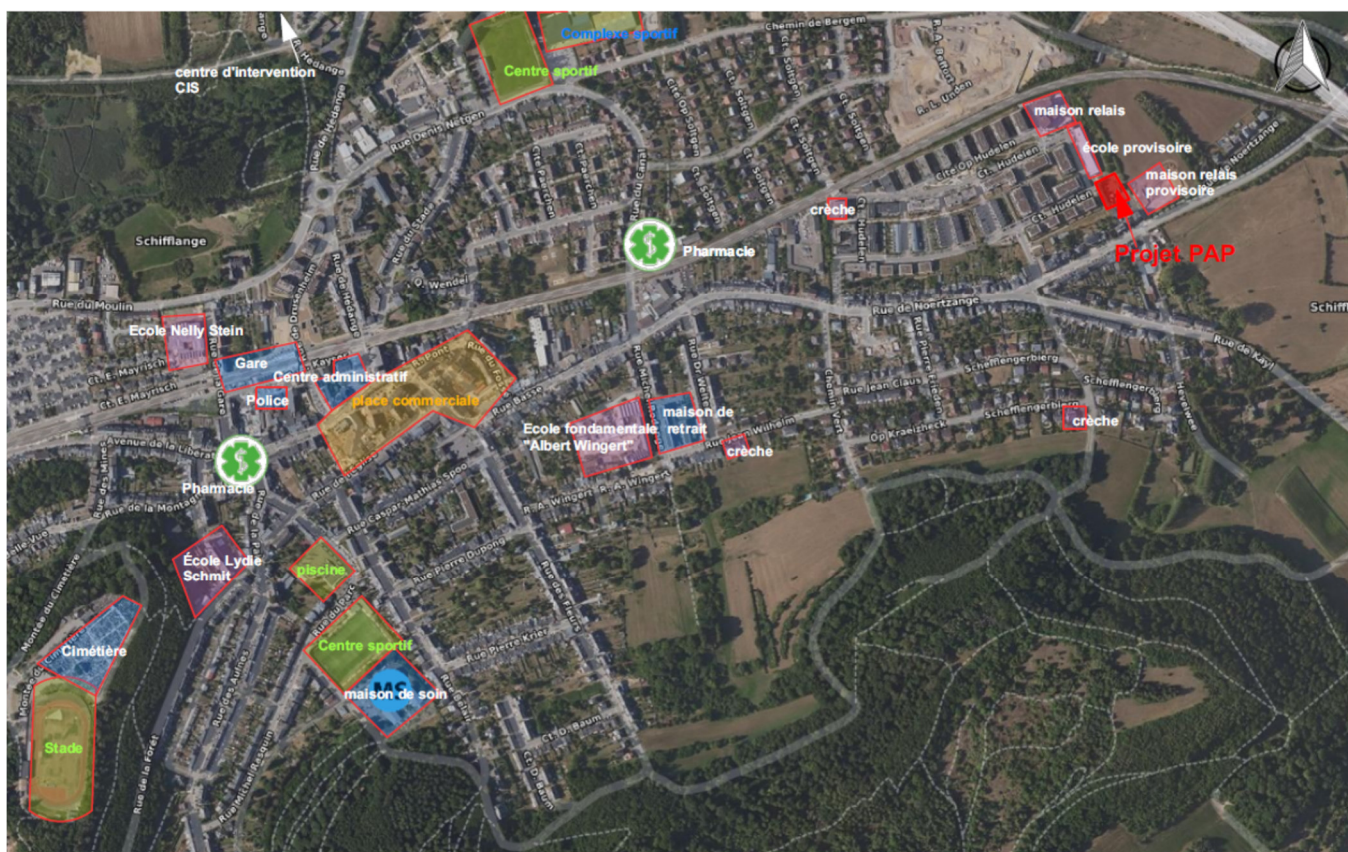
La Commune de Schiffange offre notamment un service de bus sur commande (« Ruff Bus ») pour les déplacements individuels et un service de bus tardif (« Night Rider ») pendant les weekends.

3.3 Equipement publique et d'intérêt publique

Relevé septembre 2023

Le site du PAP « « op Hudelen / op de Fléierchen » se situe à proximité de la maison relais et du futur centre d'école et maison relais. Le Site PAP est annexé au quartier « op Hudelen » et à quelques minutes à pied du centre de la Commune de Schiffange, rassemblant la majorité des équipements publics.

La commune dispose de cinq établissements scolaires, dont deux provisoires, d'un hall polyvalent avec hall de tennis et un stade de football adjacent, d'un club senior, d'un bureau P&T, d'un centre de protection civil et un commissariat de police.



Extrait de map.geoportail.lu septembre 2023

4. Cadre environnemental

4.1 Zones de bruit

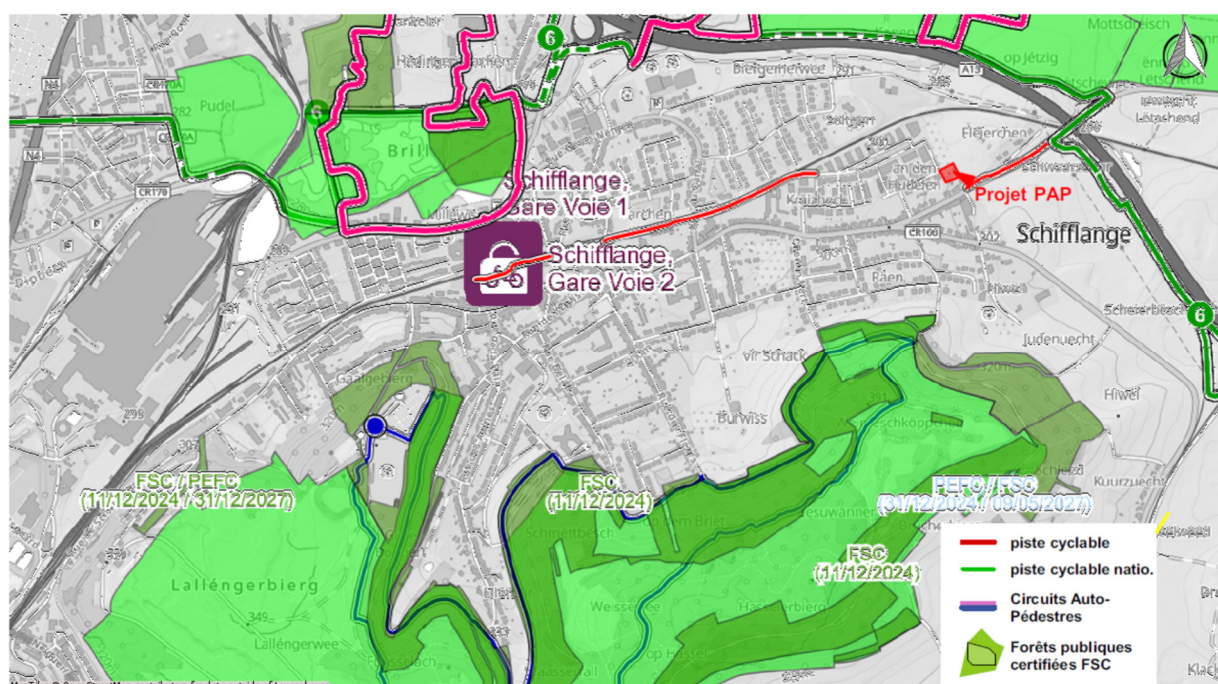
Le site du PAP « op Hudelen / op de Fléierchen » n'est pas concerné par des nuisances sonores immédiates. La source de bruit la plus proche (67m) est la rue de Noertzange, mais protégé des nuisances acoustiques par deux immeubles résidentiels. La voie ferrée située à environ à plus 200 m. Néanmoins une partie de la zone de projet se trouve dans la zone de bruit de l'autoroute A13. LNGT zone 50-55 dB(A), source : route principale 2016

4.2 Cours d'eau

Au point le plus rapproché, le terrain se situe à plus de 800m de la rivière Alzette. Le site n'est pas concerné par les dangers liés au risque d'inondation HQ10 ou 100, ni au crues subites selon les données de « map.geoportails »

4.3 Forêt publique FSC et zones protégées

Le site du PAP « op Hudelen / op de Fléierchen » se trouve à environ 350m, au point le plus rapproché, de la forêt de Dumontshaff (ZH45). Au vu de sa situation et de son éloignement, le projet n'aura aucun impact sur ces zones protégées.



Extrait de map.geoportail.lu septembre 2023

4.4 Biotopes

Le cadastre des biotopes ne signale aucune zone protégée sur site du PAP « op Hudelen / op de Fléierchen ». (Source map.geoportail.lu septembre 2023). Le Biotope au point le plus rapproché se situe à plus de 400 m (BK_202247258-BK16B).

5. Descriptif du concept urbanistique

Le projet PAP « op Hudelen / op de Fléierchen » prévoit l'aménagement deux nouveaux immeubles résidentiel avec des sous-sols commun s'inscrivant dans le concept du quartier existant « Cité op Hudelen » permettant de suivre la continuité de la rue Cité op Hudelen et volumétrie des immeubles. Ce prolongement se traduit aussi dans l'alignement des bâtiments et se poursuit dans le raccordement des petits chemins de piétonnier existants. Le site du PAP présente une densité d'environ 52 unités d'habitation par hectare de surface brute, ce qui permet dans notre cas 16,12 unités de logement. Le projet prévoit la réalisation de dix-huit unités d'habitations dont 2 unités à coûts modérés selon le pacte logement 2.0.

5.1 Stationnement

Le RBVS chapitre2 art.32 demande un minimum de 1,5 emplacements de stationnement par unité d'habitation selon le secteur. Le projet du PAP « op Hudelen / op de Fléierchen » se trouvant dans le secteur « périphérique 2 »

Le projet prévoit 27 emplacements de stationnement privé dans un sous-sol commun et 5 emplacements public à l'entrée du site.

5.2 Réalisation de logements à coûts modérés

Le pacte de logement 2.0 permet de réaliser deux unités de logements à coûts modérés.

5.3 Aménagement des espaces publics

Pour la réalisation de ce projet, de nouveaux espaces publics sont projetés dans le but d'assurer une qualité de vie des futurs résidents, la sécurité des déplacements piétons et carrossables ainsi que de créer des lieux publics propices aux relations de voisinages et à la vie de quartier.

5.3.1 Création d'aires de verdure/de jeux publiques

Le présent projet prévoit la réalisation d'un espace vert accueillant l'ouvrage de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert mais qui en temps sec constituera une aire de détente.

5.4 Cession des fonds au domaine public

Suivant l'article 29 portant sur la cession des fonds réservés à des aménagements publics de la loi du 3 mars 2017 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, les terrains compris dans les plans d'aménagement particuliers et qui sont réservés à des constructions et aménagements publics destinés au fonctionnement du plan d'aménagement particulier, doivent être cédés au domaine public de la commune.

Dans le cadre du présent projet, la surface à céder au domaine public de la Commune de Schiffange s'élève à 0,0739 hectares, soit 23,82% du PAP, en vue de l'aménagement d'un accès carrossable sous forme de zone de rencontre, d'un chemin piétonnier et d'un parc avec aire de jeux et bassin paysager. Une convention entre les maîtres d'ouvrage et l'Administration Communale de Schiffange est à conclure afin de définir les modalités de cession de ces fonds suivant les dispositions de la loi précitée.

5.5 Servitudes écologiques

Ne s'applique pas.

rapport établi à Luxembourg, le 27 octobre 2023

Mise à jour le 06/12/2024

Manuel ROCAS / Robert FRITZ, architectes-urbanistes

Fiche de synthèse

Annexes