Vu et approuvé par le Conseil Communal
Schifflange, le 11.07.2025
Le Conseil Communal,

Référence: 18187/001/10C
Le présent document appartient à ma décision
du: 06/06/2025
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

Partie écrite
Version coordonnée

Objet :	Modification ponctuelle du PAP « Op Soltgen » Schifflange
Commune :	SCHIFFLANGE
Parcelle :	Parcelles situées dans la section A de SCHIFFLANGE, au lieu-dit « Cité Op Soltgen » LOTS 1 - 81
Maîtres d’ouvrage :	GEMENG SCHËFFLENG 6, Avenue de la Libération L-3850 Schifflange et **Op Den Gielen Geieren S.à r.l.** 8, rue du Pont L-7245 Bereldange
Conception :	URBA Urbanistes s.à r.l 27, rue des Promenades L-4774 Pétange UP 10955

03/04/2025

Préface partie écrite coordonnée

La présente partie écrite complète la partie écrite référence **18187/10C** approuvée le 20/09/2018
et
modifiée en décembre 2024.

L'auteur du projet initial est le bureau E.urbain – 6, rue Mathias Weistroffer – L-1898 Kockelscheuer.

E.urbain
architecture & urbanisme

Le texte surligné en bleu représente les modifications ponctuelles des prescriptions initiales.

Les suppressions sont barrées par lignes rouges.

Table des matières

1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE 4

1.1 Mode d'utilisation du sol 4

1.2 Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée) 4

1.3 Emplacements de stationnement privé (extérieurs / intérieurs) 5

1.4 Reculs 5

1.5 Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol) 5

1.5.1 Type des constructions 5
1.5.2 Surfaces constructibles 5
1.5.3 Alignements obligatoires 5
1.5.4 Hauteur de socle 5

1.6 Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol) 6

1.6.1 Constructions principales 6
1.6.2 Constructions des dépendances 6

1.7 Hauteurs des constructions (hc+hf/ha) 7

1.8 Nombre de logements par immeuble 9

1.9 Formes pentes et orientation des toitures 9

1.10 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements 9

1.11 Surfaces destinées à recevoir des plantations 9

1.12 Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais) 10

1.13 Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir 10

1.14 L'aménagement des dépendances (garages) 10

1.15 Matériaux de constructions 10

1.15.1 Façades 10
1.15.2 Résistance acoustique 10

1.16 Servitude CFL 11

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC 11

2.1 Cession 11

2.2 Remblais / Déblais 11

2.3 Espaces verts et plantations 11

2.4 Emplacements de stationnement public 11

3 LOGEMENTS A COUTS MODERES 12

3.1 Le pacte logement 12

4 REMARQUES 12

4.1 Surface aménageable / surface non-aménageable 12

4.2 Pollution des sols 12

4.2.1 Zone sans contamination 12
4.2.2 Zone à contamination peu profonde 12
4.2.3 Zone à contamination profonde 12

4.3 Développement durable 13

4.3.1 Toitures 13
4.3.2 Menuiseries extérieures 13
4.3.3 Murs, haies et clôtures 13

1 AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

1.1 Mode d'utilisation du sol

Le plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» précise le mode d'utilisation du sol admissible dans la zone ou partie de zone, telle que définie par le plan d'aménagement général, et peut définir une mixité minimale, maximale ou fixe. (Mémorial A-N°159 du 29juillet 2011)

Le lotissement *Op Soltgen* sera exclusivement une zone d'habitation constituée de maisons unifamiliales isolées, jumelées ou en bande. Il est situé dans la zone d'habitation I (HAB-1).

1.2 Degré d'utilisation du sol (emprise au sol / surface scellée)

Coefficient d'utilisation du sol [CUS]
On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut.

Coefficient d'occupation su sol [COS]
On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

Coefficient de scellement du sol [CSS]
On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

Densité de logement [DL]
On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

Les définitions de la terminologie utilisée dans le tableau ci-dessous sont reprises à l'Annexe II du Mémorial A-N°159 du 29juillet 2011.

PAP Opsoltgen					
COS	moyenne	0,4	CMU	moyenne	0,8

La représentation graphique reprend uniquement la fenêtre à l'intérieur de laquelle la construction principale peut être implantée. La surface maximale au sol par lot est reprise dans les tableaux ci-dessous, à savoir que les dépendances sont également à compléter dans cette surface.

LOT		surface du lot	
surface d'emprise au sol en m2 min.	surface d'emprise au sol en m2 max.	surface constructible brute m2 min.	surface constructible brute m2 max.
surface de scellement du sol m2 max.	type, disposition et nombre des constructions	type et nombre de logement min.	type et nombre de logement max.
type de toiture	hauteur des constructions max.	nombre de niveaux min.	nombre de niveaux max.

1.3 Emplacements de stationnement privé (extérieurs / intérieurs)

Chaque unité d'habitation doit avoir au minimum 2 places de stationnement dont au moins 1 place à l'intérieur de la construction ou de la dépendance. La construction d'un carport en mitoyenneté est autorisée uniquement dans les zones définies dans le PAP (voir partie graphique).

1.4 Reculs

Les reculs, retraits et profondeurs des zones de constructions à respecter correspondent à la cote indiquée sur les documents graphiques.

1.5 Type et disposition des constructions (hors sol / sous-sol)

1.5.1 Type des constructions

Les types des constructions utilisés sont des maisons isolées, maisons jumelées et en bande.

1.5.2 Surfaces constructibles

La surface constructible reprise sur la partie graphique du PAP reprend la surface à l'intérieur de laquelle la construction peut avoir lieu.
Voir partie graphique.

1.5.3 Alignements obligatoires

Les constructions doivent s'étendre sur l'entièreté du tracé de l'alignement obligatoire.
Voir partie graphique.

1.5.4 Hauteur de socle

Il est fortement conseillé et préférable de fixer le niveau du rez-de-chaussée à +0,2 m par rapport au niveau pris à l'axe de la voirie desservante afin de faciliter les raccordements au réseau d'égouttage.

1.6 Nombre de niveaux (hors sol et sous-sol)

1.6.1 Constructions principales

Le nombre de niveaux maximal est définit comme suit :

Pour les lots 01 à 04 et 13 à 23 :
le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage, un niveau en retrait (II+1R).

Pour les lots 05 à 12, 24 à 32 et 43 à 66 :
le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage, un niveau en retrait et un niveau en sous sol (II+1R+1S).

Pour les lots 33 à 42 :
le nombre de niveaux maximal est de un niveau plein en rez-de-chaussée, de un niveau plein en étage (II).

Le niveau 0.00 sera déterminé par l'intersection de l'axe situé sur la limite de la surface constructible tel que repris à l'article 1.7 et à l'axe de la rue desservant la construction future.

Afin de limiter les déblais et remblais, il est conseillé et autorisé de faire des demi-niveaux.

Voir partie graphique.

1.6.2 Construction de dépendances et d'abris de jardin

Le nombre de niveaux est de un niveau (I). La hauteur maximum de ces constructions est de 3 m.

~~Concernant les abris de jardin, se référer à l'article 57 (paragraphes a,b,c et d) du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la commune de Schifflange, à savoir :~~

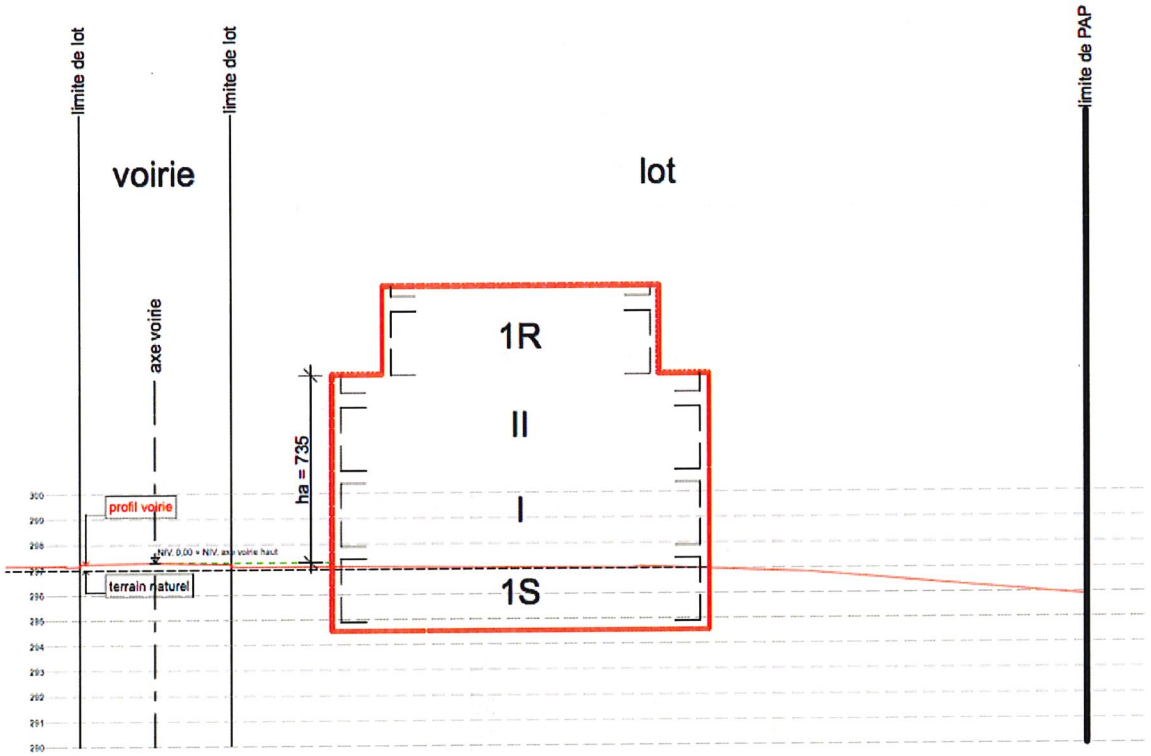
Un abri de jardin peut êtres autorisé à l'extérieur des limites constructibles pour chaque logement, sous condition de respecter la surface d'emprise au sol, la surface de construction brute et la surface du scellement du sol, comme suit:

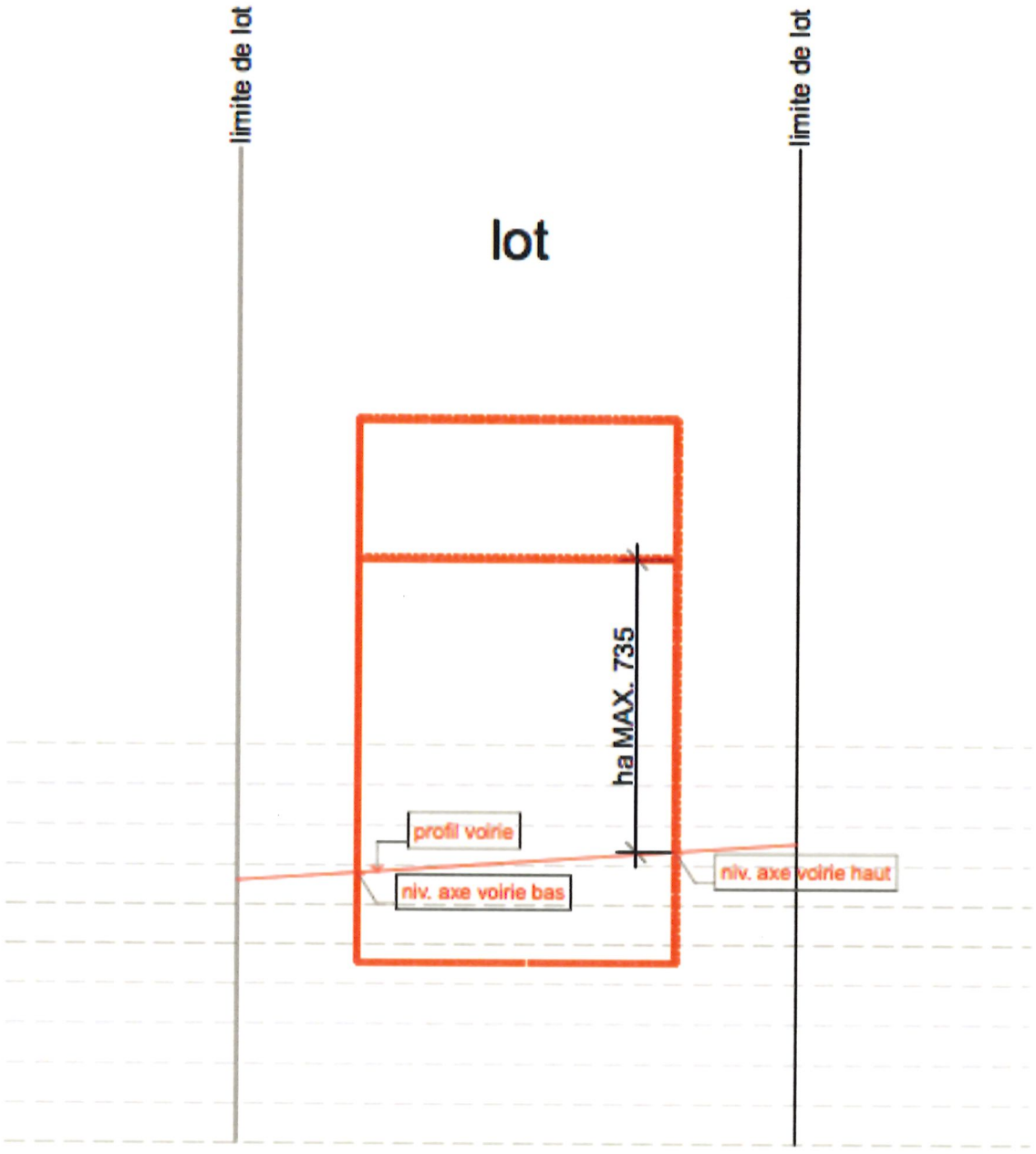
a) Une dépendance, notamment un abri de jardin, un abri pour outils, une remise, ne doit, en aucun cas, servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.
b) L'implantation est à prévoir sur la partie postérieure de la parcelle avec les reculs latéraux et arrières d'au moins 1,00 m. L'implantation en limite peut être autorisée s'il existe un accord écrit entre voisins. Pour les lots 33 à 50, l'implantation est à prévoir à l'extérieur de la bande non-aedificandi de 2 m de profondeur pris depuis la limite de parcelle. Toutefois un recul latéral d'au moins 1,00 m est à observer, sauf en cas d'accord écrit entre voisins.
c) L' espace libre entre la construction principale et la dépendance isolée doit être de 3,00 m au moins.
d) La hauteur de la corniche ne doit pas dépasser 3,00 m par rapport au niveau du terrain naturel. La hauteur de la faîtière ne doit pas dépasser 4,00 m par rapport au niveau du terrain naturel.

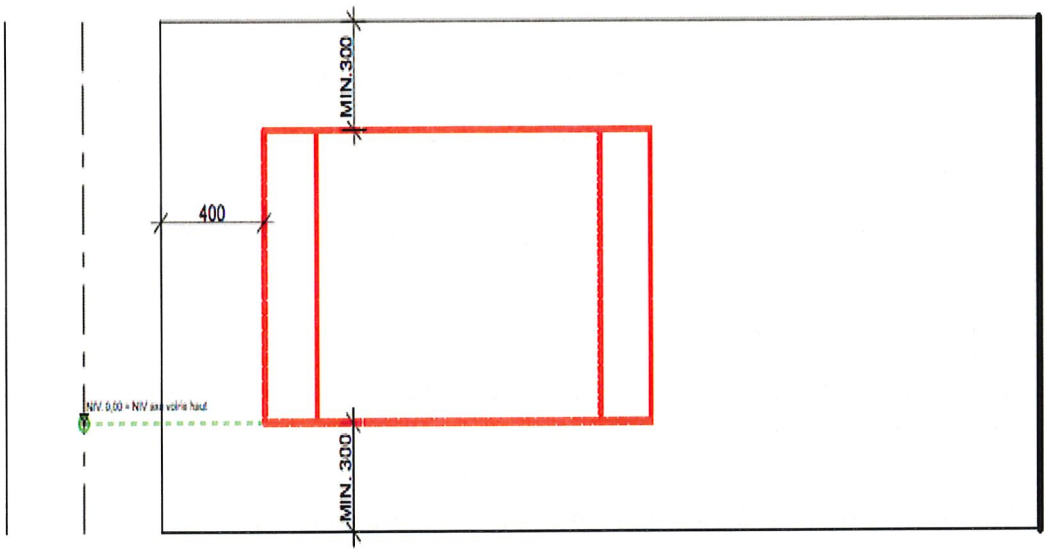
1.7 Hauteurs des constructions (hc+hf/ha)

La hauteur d'acrotère sera mesurée:

- à partir de la cote +0,00m prise à l'intersection entre l'axe de la rue desservant la construction (au niveau le plus haut) et l'axe à la limite latérale de la surface constructible situé face à ce niveau de voirie le plus haut. Le gabarit de construction est généré ainsi en gardant cette hauteur d'acrotère sur toute la largeur de la surface constructible.




limite de lot
lot
limite de lot
ha MAX. 735
profil voirie
niv. axe voirie bas
niv. axe voirie haut



1.8 Nombre de logements par immeuble

Le nombre d' unités d'habitation par bâtiment est de 1 unité d' habitation, à l'exception des lots 33, 37, 38 et 42, pour lesquels le nombre d'unités d'habitation par bâtiment est de 2, soit quatre maisons bi-familiales.

1.9 Formes pentes et orientation des toitures

La forme des toitures est plate et ne doit pas dépasser les gabarits maximaux définitifs dans la partie graphique.

1.10 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnements

Les surfaces scellées seront à réduire au minimum et seront exécutées de façon à permettre un maximum de perméabilité. L'emplacement de l'accès aux garages est défini par la surface scellée sur les documents graphiques. Par surface carrossable on entend l'addition des surfaces scellées pour l'accès garage et les surfaces pouvant être dédiées au stationnement. Les emplacements de stationnement à l'intérieur du volume d'habitation seront uniquement au rez-de-chaussée (niveau I).

1.11 Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les surfaces vertes tel que le gazon sont à préférer. Les surfaces vertes privés sont à réaliser à la manière des espaces verts publics, en tant que surfaces engazonnées avec une disposition libre de groupes d'arbres et d'arbustes. Pour délimiter les espaces les espaces, les surfaces privées seront plantées sur leurs limites de haies taillées ou bien de rangées d'arbrisseaux hauts.

1.12 Dimensions des aménagements extérieurs (remblais / déblais)

Les aménagements des terrasses sont autorisés dans les espaces verts privés sous respect du coefficient de scellement.

Les *Rasengitter* et les terrasses en bois et en matières composites sont considérées comme des surfaces perméables.

Les déblais et remblais de hauteur 100 cm sont autorisés sur les parcelles privées afin d'aménager les terrasses et accès à la parcelle. Les murs de soutènement de maximum 100 cm sont autorisés. Les faces supérieures de ces murs ne pourront dépasser que de 50 cm maximum par rapport au terrain projeté.

1.13 Constructions et éléments naturels à conserver et ou à démolir

Voir partie graphique.

1.14 L'aménagement des dépendances (garages)

La partie graphique définit les lots pouvant accueillir des ~~abris de jardin~~ carports et/ou garages. L' implantation et les dimensions de ces dépendances sont indiquées sur la partie graphique.

1.15 Matériaux de constructions

1.15.1 Façades

Pour tous les lots, toutes les façades à rue devront être revêtues d'un matériau similaire de teinte neutre et calme afin de garantir une certaine homogénéité de l'ensemble.

1.15.2 Résistance acoustique

Pour les lots 33 à 49, tous éléments composants les façades orientées vers la voie de chemin de fer adjacente devront répondre aux normes en vigueur en matière de protection acoustique contre les bruits vu la proximité de ces parcelles avec cette ligne.

1.16 Servitude CFL

Pour les lots 33 à 50, une bande non-aedificandi de 2 m de profondeur pris depuis la limite de parcelle est effective. Un mur anti-bruit devra être érigé dans cette zone sur tout le long de la limite du lot concerné adjacente à la voie ferrée.

2 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

2.1 Cession

SURFACE TOTALE	387,19 ares
SURFACE TOTALE DES LOTS	283,75 ares
CEDEE A LA COMMUNE	103,44 ares
POURCENTAGE	26,715 %

2.2 Remblais / Déblais

Les déblais et remblais devront suivre au plus près la courbe naturelle du terrain. Les déblais et les remblais sont autorisés de 100 cm en périphérie. Une tolérance de 50 cm de différence par rapport aux courbes projetées est acceptable.

2.3 Espaces verts et plantations

Les espaces verts publics, sont à aménager en tant que surfaces engazonnées avec une disposition libre de groupes d'arbres et d'arbustes.

2.4 Emplacements de stationnement public

Un minimum de 42 emplacements de stationnements publics est à prévoir dans le domaine public. La partie graphique définit leur implantation.

3 LOGEMENTS A COUTS MODERES

3.1 Le pacte logement

Suivant l'article 24 de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus », il est obligatoire : « Pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », qui prévoit un nombre de logements supérieur à 25 unités, au moins 10 pour cent de la surface construite brute à dédier au logement sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré... »
Le choix des terrains pour la réalisation de logements à coût modéré se porte sur les lots 33 à 42. La surface brute totale dédiée aux logements à coûts modérés est de 2112,50 m2.

4 REMARQUES

4.1 Surface aménageable / surface non-aménageable

De maniére générale, les sous-sol (S) sont considérés comme des surfaces non-aménageables sauf pour les sous-sols des lots 30,31,32, 50 et 51. Le but étant de permettre aux concepteurs la réalisation plus aisée de demi-niveaux , de terrasses en relation avec le terrain naturel et de limiter les remblais.

4.2 Pollution des sols

Selon le rapport du bureau Luxcontrol, il existe 3 niveaux de contamination du sol :

4.2.1 Zone sans contamination

Sont concernés : Lots 1,2,3, 5 à 8, 43 à 63, 67 à 71

4.2.2 Zone à contamination peu profonde

Sont concernés : Lots 4, 9 à 15, 24 à 26, 29, 34 à 42, 64 à 66, 72 à 81

4.2.3 Zone à contamination profonde

Sont concernés : Lots 16 à 23, 27, 28, 30 à 33

> Les constructions projetées dans les lots présents en totalité ou en partie dans cette zone doivent posséder obligatoirement des fondations, murs de caves et dalle/radier de type étanche (cuves étanches complètes).

Ces données sont issues du rapport (annexe A de la partie écrite) du bureau Luxcontrol (1 Avenue des Terres Rouges, BP349 L-4004 Esch/Alzette)

4.3 Développement durable

4.3.1 Toitures

Les toitures plates ou toitures terrasses devront être végétalisées (toiture végétale extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales indigènes est souhaité.

4.3.2 Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium, de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

4.3.3 Murs, haies et clôtures

Tout mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) est interdit. Les murs de soutènement sont autorisés aux endroits prévus en partie graphique. Leurs dimensions et emplacement sont approximatifs, la représentation d'escalier y reste indicative. ~~Les clôtures seront constituées de haies (hauteur maximale de 1,80 mètre), taillées et entretenues régulièrement.~~

Toute clôture se trouvant entre la limite cadastrale et la façade de la construction doit respecter les prescriptions suivantes :

- la hauteur finie d'un mur ne doit pas dépasser 1,00 m au-dessus de la cote du trottoir ou de l'axe de la voie desservante,
- la hauteur finie d'une clôture ajourée ne doit pas dépasser 1,80 m au-dessus de la cote du trottoir ou de l'axe de la voie desservante,
- la hauteur finie d'une clôture combinée d'un muret avec une clôture ajourée ne doit pas dépasser 1,80 m au-dessus de la cote du trottoir ou de l'axe de la voie desservante.

4.3.3.1 Matériaux murs

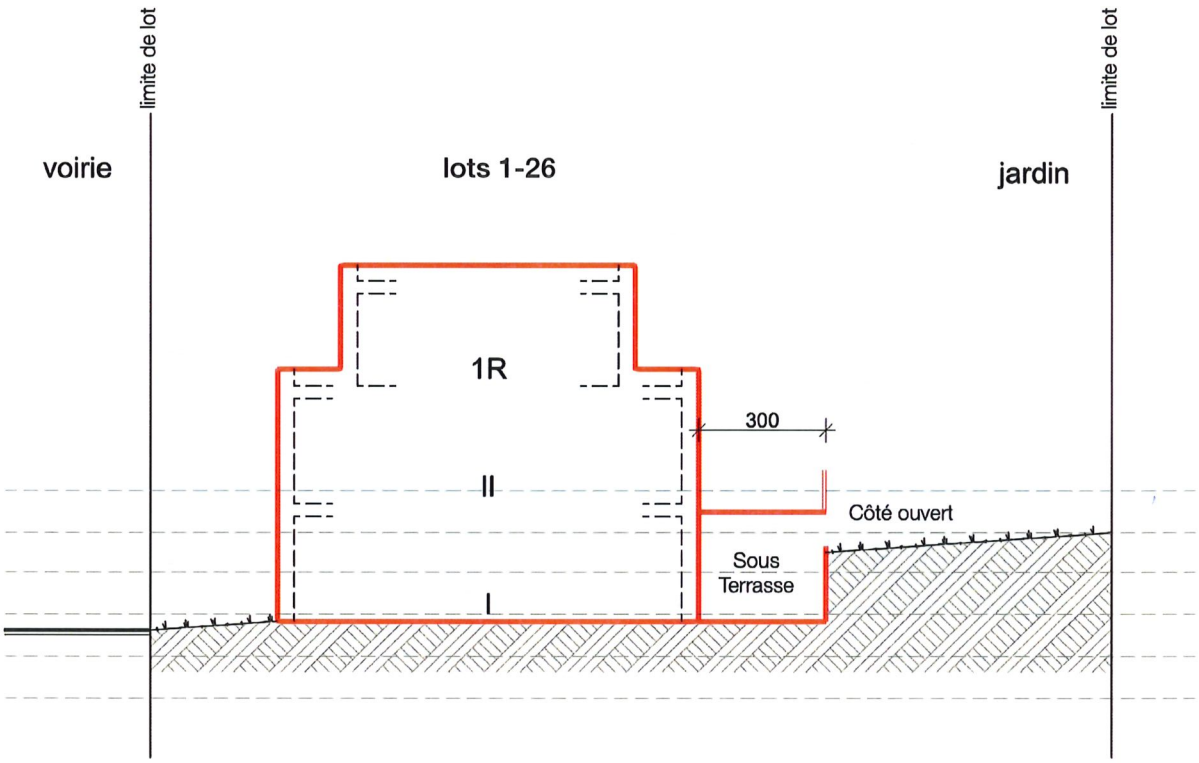
Les murs seront en pierre naturelle régionale ou présenteront un parement de pierres régionales (gabions, maçonnerie sèche ou traditionnelle). Les murs en béton apparent sont interdits.

4.3.3.2 Clôtures

Les espaces privés peuvent être clôturés sur leur limites, à l'exception des zones d'avant-jardins (bandes étroites entre immeubles et espaces publics). ~~Les clôtures seront constituées de haies taillées et entretenues sans en dépasser la hauteur. La hauteur maximale pour haies et clôtures s'élève à 1,80m.~~

Les clôtures sont définies par renvoi « dynamique » à l'article correspondant du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

4.4 Terrasses

Terrasses sont définis par renvoi « dynamique » à l'article correspondant du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

Pour les lots de 1-26 avec jardin en contre-pente, une terrasse avec espace non clos en dessous peut être autorisée jusqu'à une profondeur maximale de 3,00 mètres.