

Table des matières

1.	INTRODUCTION.....	3
1.1.	Contexte	3
1.2.	Situation cadastrale	4
2.	CADRE RÉGLEMENTAIRE	5
2.1.	Plan d'aménagement général	5
3.	DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE	7
3.1.	Cadre Urbain.....	7
3.2.	Cadre environnemental.....	10
4.	EXPOSÉ DES MOTIFS	13
4.1.	Modification du PAP	13
5.	SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP	16
6.	ANNEXES	17

1. INTRODUCTION

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

La modification porte sur la définition d'un second niveau de combles dans le volume initial, l'adaptation de la servitude de passage, la réduction de la SCB totale et l'aménagement d'un local vélo dans la cour intérieure.

Le présent projet ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

1.1. Contexte

La localité de Schiffange est le chef-lieu de la commune portant le même nom. Elle s'étend sur environ 7,71 km² et est située au sud du Grand-Duché de Luxembourg, dans le canton d'Esch-sur-Alzette. Elle fait partie de la région des Terres Rouges (ancienne région industrielle au sud et sud-ouest du pays). Dans le dernier recensement de la population, la commune comptait 11.517 habitants au 1^{er} janvier 2024 (<https://statistiques.public.lu>).

La zone couverte par le présent PAP a une superficie de 20,75 ares et se situe au centre de la localité de Schiffflange à proximité de l'administration communale de Schiffflange et de la gare ferroviaire.



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

1.2. Situation cadastrale

Le présent projet porte sur un terrain situé « Rue Basse », cadastré Commune de Schiffflange, section A de Schiffflange, sous les numéros :

- 3.569/13.231, 3.569/13.232, 3.562/13.234, 3.564/11.517 et 3.565/11.519, appartenant à TRACOL DEVELOPMENT 3 ;
- 3.569/13.233 et 3.569/11.521, appartenant à FRANCISCO, JULIO (DA SILVA).

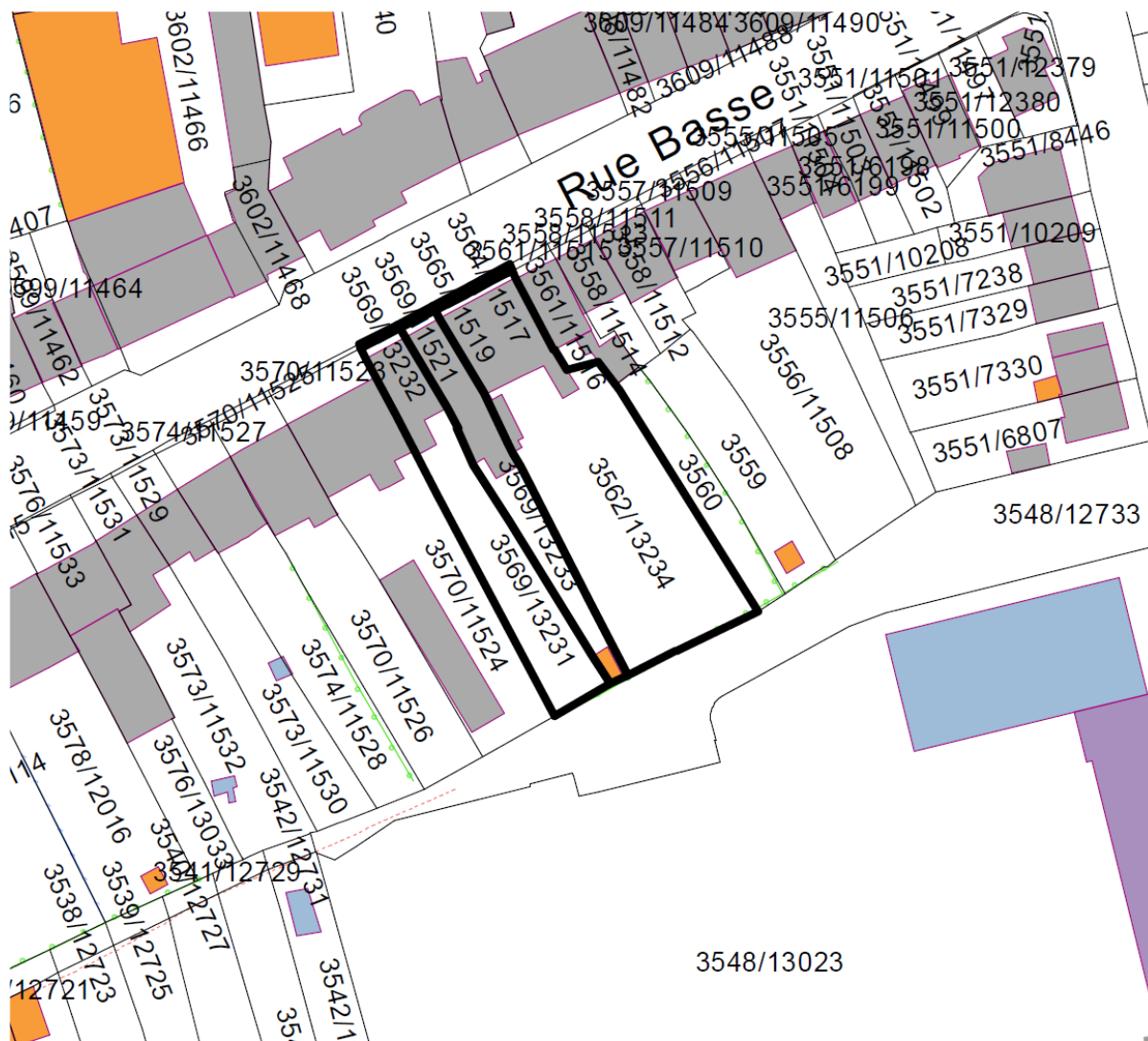


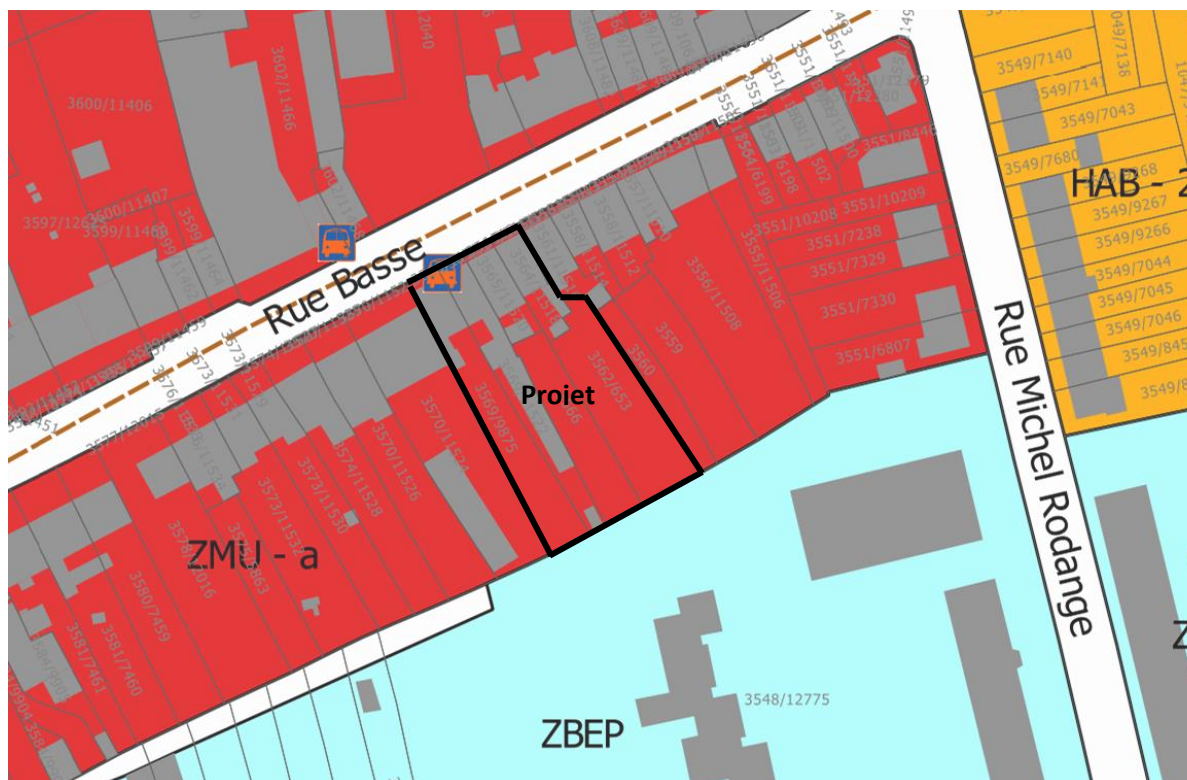
Figure 2 : Extrait du cadastre (Source : ACT– Geoportail.lu)

2. CADRE RÉGLEMENTAIRE

2.1. Plan d'aménagement général

Les fonds couverts par le présent PAP sont inscrits en « zone mixte à caractère urbain – ZMU - a » au plan d'aménagement général de la commune de Schiffflange.

2.1.2. Partie graphique



Légende

Zones selon la loi modifiée ACDU 2004, régime 2004
Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées:

Zones d'habitation

- HAB-1 Zones d'habitation 1
- HAB-1 a/b voir tableau en bas
- HAB-2 Zones d'habitation 2
- HAB-2 a/b voir tableau en bas

Zones mixtes

- ZMC Zones mixtes à caractère central
- ZMC-2017 Zone mixte centrale
- ZMU-a-2011 Zone mixte urbaine r2011
- ZBEP Zones de bâtiments et d'équipements publics

Zones ou espaces définis en exécution de dispositions légales, réglementaires spécifiques relative:

à l'aménagement du territoire

- PSP plan directeur sectoriel "paysages" PSZAE plan directeur sectoriel "zones d'activités économiques"
- PST plan directeur sectoriel "transports" - Couloirs et zones superposés
- plan directeur sectoriel "transports" - Projets

Figure 3 : Extrait de la partie graphique du PAG (Source : Commune de Schiffflange)

2.1.1. Partie écrite

Les règles d'aménagement de ce site sont définies dans la partie écrite du plan d'aménagement général de la Commune de Schiffflange.

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

1. Zones urbanisées ou destinées à être urbanisées

1.2 Zones mixtes

1.2.1. Zones mixtes - régime 2004 (selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain - régime 2004)

Les zones mixtes sont destinées à confirmer ou à développer le caractère central et urbain de la localité en garantissant un mélange des fonctions ainsi qu'une certaine densité. Elles sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à accueillir des établissements et bâtiments destinés respectivement à l'habitation, aux administrations, aux services, à la formation, à la culture, au culte, aux commerces, à l'hôtellerie et à la restauration, aux petites et moyennes entreprises ainsi qu'à la récréation et aux espaces libres correspondant à l'ensemble de ces fonctions. Les plans d'aménagement particuliers concernant ces zones peuvent spécifier 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. Y sont interdits les stations-service ainsi que les grandes surfaces dont la surface de vente est supérieure à 1.200 m². Les bâtiments et les exploitations existants ne correspondant 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 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.

(Extrait partie écrite PAG)

2.1.1. Schéma directeur

Les fonds couverts par le présent PAP ne font pas l'objet d'un schéma directeur.

3. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

3.1. Cadre Urbain

3.1.1. Situation générale

Schifflange se situe au sud de l'autoroute A13, qui relie Pétange à l'Allemagne, et au nord de la route Nationale 31, qui relie le Luxembourg à Longwy en passant par Dudelange, Esch-sur-Alzette et Differdange.

La zone de projet se situe au centre de la localité, à proximité de l'administration communale de Schiffflange et de la gare ferroviaire. Le PAP profite d'une localisation privilégiée à proximité de nombreux services, d'activités commerciales et d'équipements, dont notamment, l'école fondamentale « Albert Wingert » qui se trouve au sud du périmètre du PAP.



Figure 4: Orthophotoplan (Source : ACT – geoportail.lu)

Les fonds concernés par le présent PAP sont actuellement couverts par des maisons d'habitation en bande et leurs annexes sur la partie sud des terrains. Les différentes constructions présentes dans la zone de projet seront démolies pour permettre l'aménagement d'un ensemble offrant une mixité de fonctions (habitat, commerces, rencontre ...).



Photo 1 : Ecole fondamentale Albert Wingert (Source : GoogleMaps, 05.2009)



Photo 2 : Maisons 64 à 70, rue Basse (Source : GoogleMaps, 05.2009)

3.1.2. Équipements publics et services

Schiffflange 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.

Le PAP est délimité par la « rue Basse » au nord-ouest et par une voie d'accès carrossable vers l'école fondamentale « Albert Wingert » au sud du site.

a) Transport en commun

L'arrêt de bus le plus proche « Niddeschgaass » situé le long de la « rue Basse », presque en face du PAP, est desservi par les lignes :

- 4 : Esch Belval – Esch Gare – Kayl – Dudelange ;
- 612 : Luxembourg, gare – Pontpierre – Schiffflange.

L'autoroute « A13 » est desservie par le réseau d'autobus TICE.



Figure 5 : Arrêt de bus (Source : ACT – geoportail.lu)

En ce qui concerne la mobilité, Schiffflange est très bien située. Avec une gare, située sur l'axe Esch-Luxembourg, les habitants peuvent facilement rejoindre la capitale, Esch-sur-Alzette et le campus de Belval.

b) Mobilité douce

La ville de Schiffflange 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 800 mètres.

3.2. Cadre environnemental

3.2.1. Affectation et topographie

La zone couverte par le présent PAP est actuellement occupée par des habitations unifamiliales.

La pente générale du terrain présente une orientation sud-est/nord-ouest. L'altitude varie de 291,5 m sur la limite sud-est de la parcelle à 288 m au niveau de la « rue Basse », ce qui représente une pente de l'ordre de 5,38 % sur ce terrain d'environ 65 m de profondeur.



Photo 3 : Vues du site (Source : BEST)

Les constructions seront implantées de manière à respecter au mieux la topographie du terrain naturel.

3.2.2. Forêt publique et zone protégée

La ville de Schifflange a la chance d'être située entre deux réserves écologiques. Au sud, 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 d'environ 500 mètres d'une forêt publique de la commune de Schiffflange, au lieu-dit « In den Raen ». De plus, la zone de protection d'intérêt national (ZPIN) déclarée « Brill » (ZH 44) se trouve à une distance d'environ 800 mètres.

Au vu de son éloignement, le projet n'aura aucun impact sur ces zones protégées.

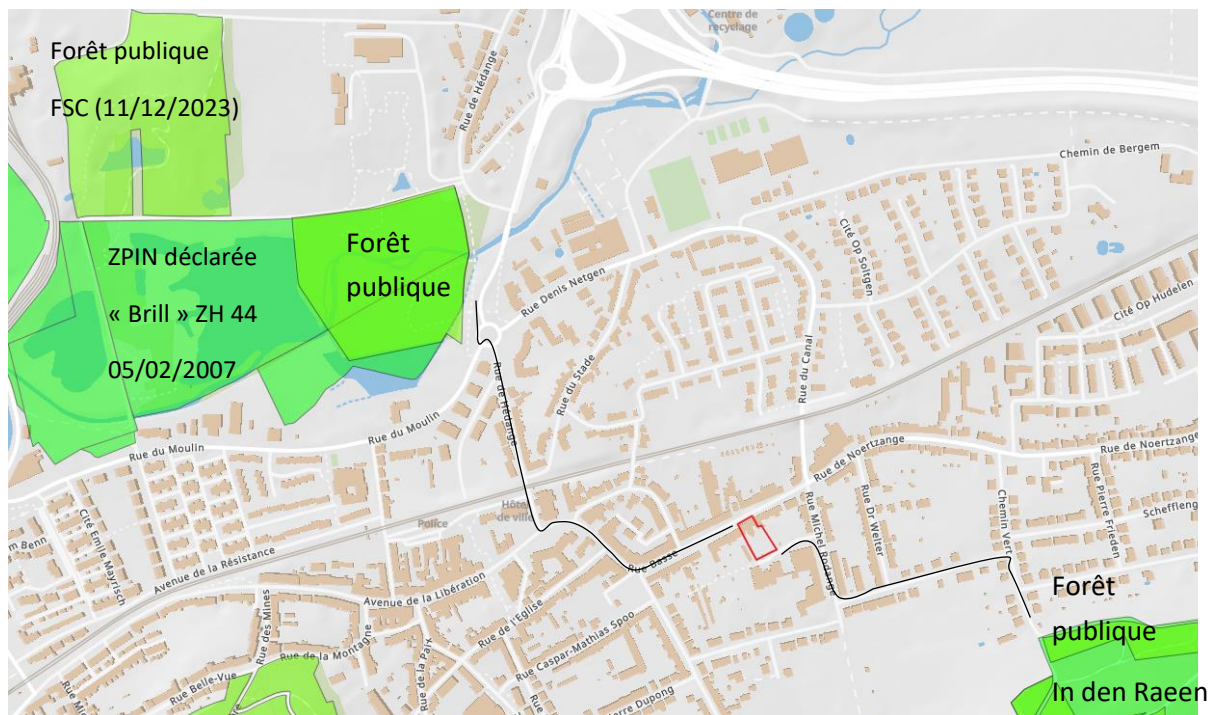
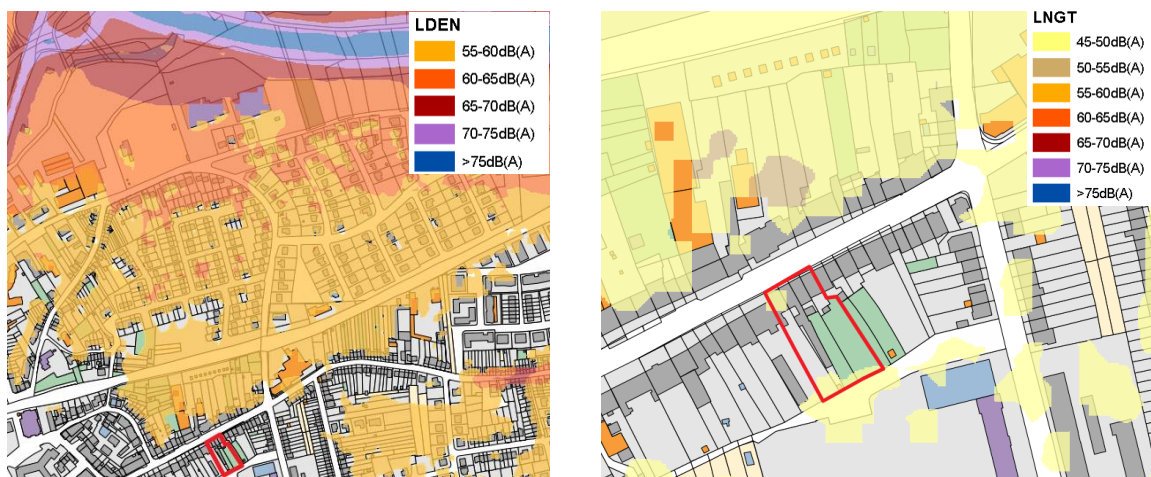


Figure 6 : Environnement, Biologie et géologie (Source : ACT-geoportail)

3.2.3. Zone de bruit

La zone de projet est en partie située dans une zone de bruit des axes routiers « LNGT » de l'autoroute A13 qui se situe à plus de 500 mètres (en vol d'oiseau) du futur projet pour des valeurs comprises entre 45 et 50 dB(A).



3.2.4. Zone inondable

La zone de projet ne se trouve pas dans la zone inondable « HQ extrême » du cours d'eau « Alzette ».

3.2.5. Biotopes existants

Il y a un groupe d'arbres protégés qui répond aux prescriptions de l'article 17 de la loi modifiée du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été identifié dans la zone de projet.

Un bilan des ecopoints est à réaliser dans le cadre de projet.



4. EXPOSÉ DES MOTIFS

4.1. Modification du PAP

La modification porte sur la définition d'un second niveau de combles dans le volume initial, l'adaptation de la servitude de passage, la création de 2 logements supplémentaires et l'aménagement d'un local vélo dans la cour intérieure.

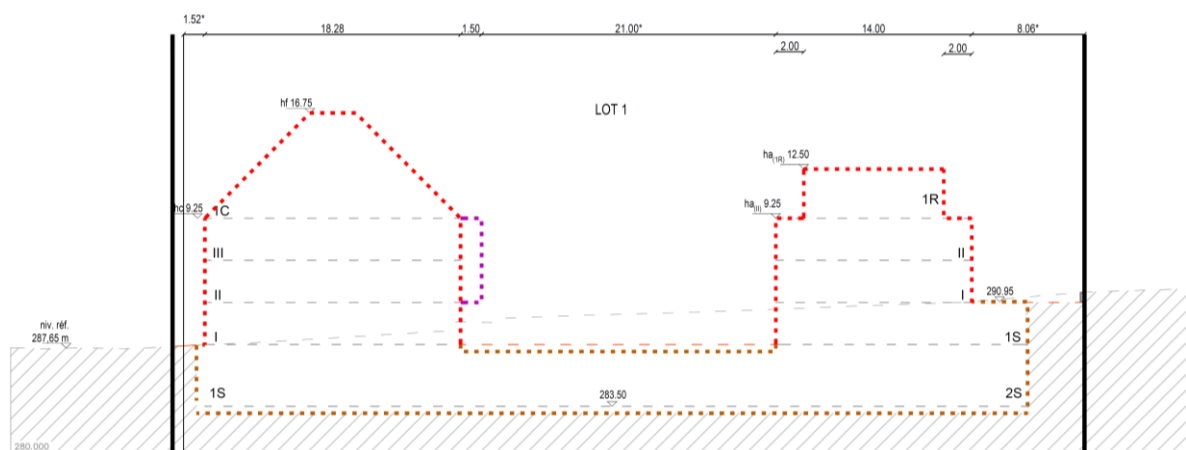
Le présent projet ne remet pas en cause la structure générale ou les orientations du plan d'aménagement particulier initial.

4.1.1. Partie graphique

- Définition d'un second niveau de combles dans le gabarit initial

Le PAP propose de définir un niveau de combles supplémentaire dans le gabarit initial. En effet, le volume disponible permet de créer de vrais espaces de vie qui pourront compléter les logements situés aux niveaux inférieurs.

PAP en vigueur (référence 19590/10C)



Modification du PAP

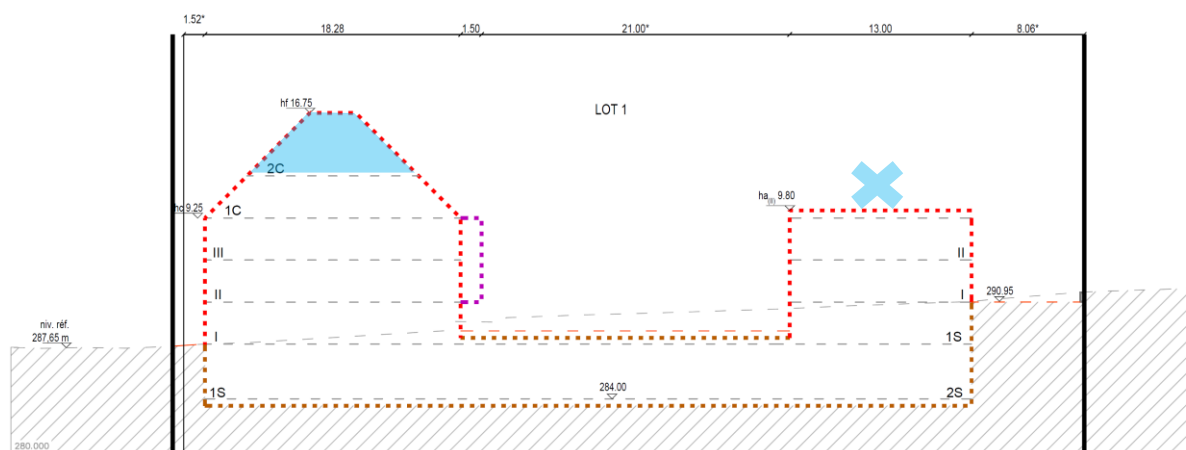


Figure 8 : Extrait de la partie graphique du PAP approuvé et de la modification (Source : Best)

- Tracé de la servitude de passage

Le PAP propose d'adapter l'emplacement de la servitude de passage afin de la faire coïncider avec le projet architectural définitif.

PAP en vigueur (référence 19590/10C)



Modification du PAP

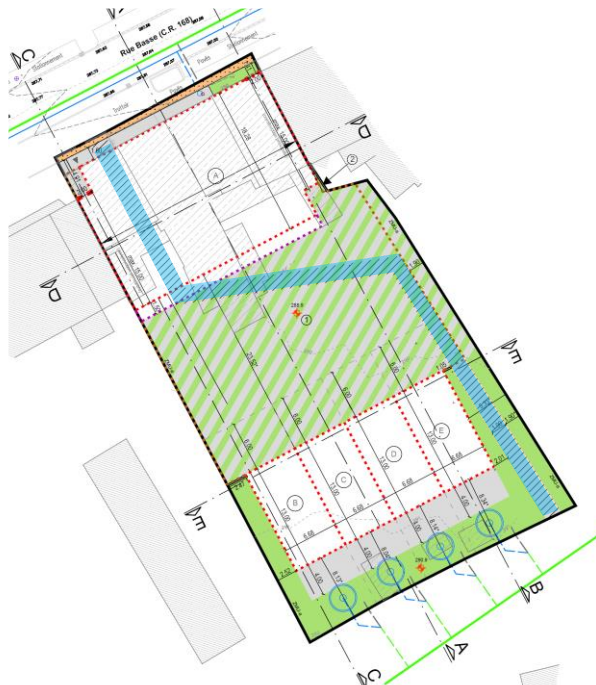


Figure 9 : Extrait de la partie graphique du PAP approuvé et de la modification (Source : Best)

- Degré d'utilisation du sol

La suppression de l'étage en retrait des maisons s'accompagne également d'une diminution de la SCB totale du lot 1.

Le cas échéant, la hauteur à l'acrotère a été augmentée de 30 cm.

PAP en vigueur (référence 19590/10C)

LOT 1		20,54 ares	
-	840	-	2850
1550	4-mb 1-mb	-	4-u 14-c
Bâtiment A I2 (35'-45')	Bâtiment A hc - 9,25 hf - 16,70	-	Bâtiment A III+1C+1S
Bâtiment B, C, D et E tp	Bâtiment B, C, D et E ha - 9,50	-	Bâtiment B, C, D et E II+1R+2S

Modification du PAP

LOT 1		20,54 ares	
-	840	-	2450
1550	4-mb 1-mb	-	4-u 14-c
Bâtiment A I2 (35'-45')	Bâtiment A hc - 9,25 hf - 16,70	-	Bâtiment A III+2C+1S
Bâtiment B, C, D et E tp	Bâtiment B, C, D et E ha - 9,80	-	Bâtiment B, C, D et E II+2S

Figure 10 : Comparaison des cases du « degré d'utilisation du sol » du lot 1 du PAP approuvé et de la modification (Source : Best)

4.1.2. Partie écrite

- Aménagement d'un local vélo dans la cour intérieure

Le PAP propose de compléter la partie écrite par un article supplémentaire qui offrira la possibilité d'aménager un ou plusieurs locaux pour vélos d'une superficie cumulée de maximum 50 m² et d'une hauteur maximale de 3,00m dans la cour intérieure (recul postérieur du lot 1).

Ce nouvel article est libellé comme suit :

« 2.14 Abri pour vélos

En dehors du gabarit autorisé pour la construction destinée au séjour prolongé, un ou plusieurs abris pour vélos, d'une superficie cumulée de maximum 50 m² et d'une hauteur hors-tout de maximum 3,00 m est admis dans le recul arrière du bâtiment A. »

L'article « 2.9 espace extérieur à scellement limité » est complété avec la mention « *Les abris pour vélos et un accès vers le sous-sol y sont également admis.* » :

« 2.9. Espace extérieur à scellement limité

Les « espaces extérieurs à scellement limité » définis dans la partie graphique peuvent être aménagés en chemin piéton, terrasse, escalier, aire de jeux, espace détente et espace vert.

Les abris pour vélos et un accès vers le sous-sol y sont également admis.

Au minimum 60 % de cette zone doit être aménagée en espace vert *ou espace non-scellé* (toiture verte du sous-sol, *aire de jeux, jardins* ...). La couverture végétale de ces espaces ~~verts~~ doit avoir une épaisseur de minimum 50 cm de substrat.

Deux arbres à haute tige doivent être plantés dans cet espace (dans des parterres ou des bacs). »

- Suppression du schéma montrant l'étage en retrait à l'article 2.5 b)

L'article 2.5 b) a été modifié pour prendre en compte la suppression du niveau en retrait des constructions B, C, D et E.

« Les constructions B, C, D et E sont couvertes d'une toiture plates végétalisées.

Des terrasses de type loggia ou autres sont admises aux niveaux I et II, à l'intérieur du gabarit constructible défini dans la partie graphique. »

4.1.3. Autres

- Logements à coût modérés

La part de la SCB dédiée au logement ayant été réduite, la SCB dédiée aux logements abordables a également été réduite de 267 m² à *210 m²*.

- 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.

- Cession 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.

5. SYNTHÈSE DES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PAP

REPARTITION DES SURFACES	
Surface privée	20,54 ares (99,04%)
Surface publique	0,21 ares (0,96%)
Surface totale du PAP	20,75 ares (100%)
PARCELLAIRE PRIVE	
Maisons unifamiliales en bande	4
Maisons plurifamiliales en bande	14 unités
Total parcelle	1
Total logements	18
Logements par hectare	87,5 logements / ha

6. 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
Plan de délimitation du PAP établi par un géomètre officiel
- Autres :
 - Copie du certificat d'ingénieur établi par l'O.A.I. ;
 - Accord de principe AGE ;
- Plans :
 - n°211130-13-100 001c : Partie graphique du PAP ;
 - n°211130-13-100 003a : Levé topographique ;

Senningerberg, le 03 octobre 2025

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



C. OLIVEIRA



M. URBING