

**PAP « CENTRE »**  
**COMMUNE DE SCHIFFFLANGE**  
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT

Commune de Schiffflange, section cadastrale A de Schiffflange

PARTIE ECRITE

07.04.2017

Version coordonnée avril 2017

MAITRE D'OUVRAGE	<b>Commune de Schiffflange</b> 14, Avenue de la Libération L-3801 Schiffflange Téléphone : + 352 26 53 47 331	Date et signature
MAITRE D'OEUVRE	<b>DIANE HEIREND architecture &amp; urbanisme</b> 15, rue Dicks L-1417 Luxembourg Téléphone : + 352 48 57 87-1	Date et signature
MINISTERE DE L'INTERIEUR	<b>Ministère de l'Intérieur</b> Direction de l'aménagement communal et du développement urbain 19, rue Beaumont L-2933 Luxembourg Téléphone : + 352 2478 4600	Date et signature

**SOMMAIRE**

Titre I. Contenu et dispositions générales

<b>OBJET .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE .....</b>	<b>3</b>
Art. 1 – La délimitation et la contenance des parcelles .....	3
Art. 2 – Mode d'utilisation du sol .....	3
Art. 3 – Degré d'utilisation du sol.....	3
Art. 4 – Reculs des constructions.....	3
Art. 5 – Type et disposition des constructions.....	4
Art. 6 – La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé .....	4
Art. 7 – L'aménagement des toitures .....	5
Art. 8 – Les emplacements de stationnement.....	5
Art. 9 – Les surfaces restant libres.....	5
Art. 10 – Les aménagements extérieurs .....	5
Art. 11 – Les volumes à préserver ou à démolir.....	6
Art. 12 – Les restrictions esthétiques .....	6
Art. 13 – Tableau « Degré d'utilisation du sol ».....	6
<b>ANNEXE I – TERMINOLOGIE.....</b>	<b>7</b>

## OBJET

Le plan d'aménagement particulier (PAP) 'Centre', situé dans une « zone mixte à caractère central », est conforme :

- au PAG de la Commune de Schiffflange, et à la Modification du PAG Centre (quartier dont le périmètre est formé par la rue Aloyse Kayser, la rue de la Gare, l'avenue de la Libération et le parc reliant l'avenue de la Libération à la rue Aloyse Kayser) - Novembre 2016
- à la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- à tous les règlements Grand-Ducaux du 28 juillet 2011 afférents à la loi précitée

Les termes marqués par une étoile « \* » sont définis en annexe.

Le présent plan d'aménagement particulier « quartier existant » comprend :

- La présente partie écrite
- Une partie graphique
- Un tableau reprenant le degré d'utilisation du sol et l'affectation des parcelles

## AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

### 1 – La délimitation et la contenance des parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles\* du PAP 'Centre', sont indiquées dans le tableau « degré d'utilisation du sol »

Le périmètre du PAP couvre une superficie d'environ 94,02 ares et est constitué par des parcelles cadastrales de la section cadastrale A de Schiffflange, à Schiffflange.

Le PAP se base sur le mesurage cadastral n°09482-05/a du 09.12.2013, réalisé par :  
GEOCAD - géomètre agréé

Ce levé topographique sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, donc à la délimitation des parcelles, et au calcul de leur contenance.

### 2 – Mode d'utilisation du sol

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons en bande unifamiliales ou plurifamiliales et des surfaces destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons ainsi qu'aux services publics et privés et au commerce et au logement collectif.  
Y sont également admis de logements encadrés.

Les surfaces en rez-de-chaussée donnant à l'avenue de la Libération, à la rue de la Gare ou à la rue Aloyse Kayser ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules

### 3 – Degré d'utilisation du sol

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit les valeurs admissibles.

### 4 – Reculs des constructions

Les reculs\* des constructions\* sont définis dans le tableau « degré d'utilisation du sol ».

## 5 – Type et disposition des constructions

Le tableau « degré d'utilisation du sol » et la partie graphique du PAP définissent le type et la disposition des constructions\*.

Les coursives\* sont définies dans la partie graphique du PAP.

Sur la parcelle 4019/12227, un établissement de logements encadrés pourrait être envisagé. Une convention serait à faire avec la commune, qui définira le nombre de logements, la surface nette minimale par logement étant de 50 m<sup>2</sup>.

Dans le cas de logements encadrés, une construction de 1 niveau en cœur d'îlot pourra être prévu. Conformément à la partie graphique du PAP.

Si il n'y a pas de logements encadrés, les constructions en cœur d'îlot ne sont pas admises. Les constructions en rez-de chaussée pourront alors avoir une profondeur maximale de 20 m, à partir de l'alignement sur rue. (Pas repris en ~~de~~ partie graphique).

### Avant-corps\*, balcons\* et auvents\*

Les balcons\*, escaliers de secours ou encorbellements peuvent dépasser les surfaces constructibles\* sous condition de ne pas être situé au dessus du trottoir public, et sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 m par rapport aux limites latérales et arrières de la parcelle.

En cas de mesures d'assainissement énergétique d'une construction\* existante, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles\* et les limites de la parcelle

### **Dépendances\* (garages, car-ports et abris de jardin, remise)**

#### Dépendances\*

Des dépendances\* sont admises, conformément aux indications de la partie graphique du PAP. La toiture sera soit aménagée en terrasse soit en toiture verte à végétation extensive

#### Car-ports\*

Néant

#### Abris de jardin

Néant

### **Constructions\* souterraines**

L'aménagement de constructions\* souterraines est admis en dessous de toutes les surfaces. Les constructions\* en dessous de l'espace vert privé (voir partie graphique) doivent être couvertes de terre végétale avec une épaisseur minimale de 45 cm. L'ensemble des constructions\* et de la toiture végétale peut dépasser le niveau du terrain aménagé existant de 1,0 m au maximum.

Un garage souterrain est admis sur la (parcelle\* 4019/12227). Son implantation est prévue en limite de propriété, conformément aux indications de la partie graphique du PAP.

## 6 – La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé

Les hauteurs indiquées dans le tableau « degré d'utilisation du sol » se réfèrent au niveau moyen de la mer (Höhe üNN) / à la hauteur relative par rapport à la rue desservante mesurée perpendiculairement au milieu des façades des constructions concernées. Le nombre d'étages\*

indiqué se réfère aux niveaux pleins\* et aux étages dans les combles\* (C) et aux étages en retrait\* (R)

Nonobstant les valeurs indiquées dans le tableau, les constructions\* existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,2 mètres

## **7 – L'aménagement des toitures**

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit les toitures admissibles

## **8 – Les emplacements de stationnement**

Les prescriptions de l'article 44 du Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) de la Commune de Schiffflange sont à appliquer.

Sauf exception autorisée par le bourgmestre les emplacements de stationnement sont aménagés sur le domaine d'application de ce PAP, en dehors des espaces de circulation.

### **Nombre d'emplacement de stationnement pour voiture**

En complément aux prescriptions de l'article 44 d) il est précisé que le minimum d'emplacements prévu est de 1 / logement dans le cadre de logements encadrés.

### **Emplacement de stationnement privé à l'intérieur des constructions\***

Les emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions\* de la parcelle\* n° 4019 / 12227 sont aménagés en sous-sol sous forme d'un parking souterrain-

## **9 – Les surfaces restant libres**

Les surfaces vertes privées sont indiquées dans la partie graphique du PAP avec l'étiquette (EVp). Ces surfaces ont pour vocation d'être aménagées comme jardins d'agrément privatifs.

Les plantations, les haies sont indiquées dans la partie graphique du PAP.  
Les propositions pour les plantations sont en annexe.

Les accès carrossables relatifs aux garages souterrains (parcelles\* 4019/12227, 4018/12222, 4018/11911 et 4009/12220 ) et aux zones de déchargement (parcelle 4008/12218) sont marqués dans la partie graphique du PAP.

## **10 – Les aménagements extérieurs**

### Remblais et déblais de terre

Des travaux de déblai sont à prévoir sur la parcelle\* 4019 / 12227,. Le projet prévoit un parking souterrain sur l'ensemble de la parcelle, conformément aux indications de la partie graphique du PAP.

### Clôtures\*

Tel que défini dans le règlement des bâtisses de la Commune de Schiffflange, art. 48

### Muret

Tel que défini dans le règlement des bâtisses de la Commune de Schiffflange, art. 48

### Mur de soutènement

Tel que défini dans le règlement des bâtisses de la Commune de Schiffflange, art. 48

### Haie

Tel que défini dans le règlement des bâtisses de la Commune de Schiffflange, art. 48

## **11 – Les volumes à préserver ou à démolir**

Néant

## **12 – Les restrictions esthétiques**

### **Esthétique**

Conformément aux indications de la partie graphique du PAP

### **Matériaux**

Conformément aux indications de la partie graphique du PAP

## **13 – Tableau « Degré d'utilisation du sol »**

Voir document joint

## **ANNEXE I – TERMINOLOGIE**

### **Acrotère**

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

### **Alignement de voirie**

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

### **Alignement obligatoire**

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

### **Auvent**

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

### **Avant-corps**

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

### **Balcon**

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

### **Car-port**

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

### **Clôture**

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

### **Comble**

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

### **Construction**

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

### **Cote de niveau**

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

### **Coursive**

On entend par coursive une galerie de circulation (extérieure, en façade) desservant plusieurs logements.

**Dépendance**

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

**Étage en retrait**

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

**Faîte/Faîtage**

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

**Hauteur à la corniche**

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur à l'acrotère**

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

**Ilot**

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

**Limite de surface constructible**

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

**Logement**

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

**Logement encadré**

On entend par logement intégré un logement dans lequel les personnes âgées autonomes ou faiblement dépendantes ont la possibilité de vivre dans des appartements adaptés à leurs besoins et de profiter d'une série de prestations qui leur facilitent la vie.

**Logement intégré**

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

**Loggia**

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

**Maison bi-familiale**

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

**Maison en bande**

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

**Maison jumelée**

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

**Maison plurifamiliale**

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

**Maison unifamiliale**

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

**Niveau naturel du terrain**

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

**Nombre d'étages**

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

**Nombre de niveaux**

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

**Niveau plein**

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

**Parcelle**

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

**Profondeur de construction**

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

**Recul**

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

**Terrasse**

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

**Voie desservante**

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

**Voie publique**

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.