

PRONN S.A.

37b, rue de la Gare à L-3771 Tétange

PAP - Plan d'aménagement particulier – « Nouveau Quartier »

« Cité Am Paerchen » à Schiffflange



Partie écrite – partie graphique

Mars 2021

Table des matières

1. PARTIE GRAPHIQUE	4
2. PARTIE ÉCRITE	5
2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE	5
2.2 DEROGATIONS ET PRECISIONS PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE	5
2.3 MODE D'UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE	5
2.4 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ	5
2.4.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT	5
2.4.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP	8
2.4.3 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L'ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L'EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER	9
2.5 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET	9
2.5.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET	9
2.5.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC	10
2.5.3 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES	10
2.6 MATERIAUX	10
2.6.1 FAÇADES	10
2.6.2 TOITURES	100
2.6.3 MENUISERIES EXTERIEURES	10
2.6.4 ECLAIRAGES PRIVEX EXTERIEURS	11
2.6.5 PIERRES NATURELLES	11
2.6.6 MURS, HAIES ET CLÔTURES	11
2.7 AUTRES CONVENTIONS	13
3. ANNEXES	14
3.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE	14
3.2 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT- COMMUNE SCHIFFFLANGE	14
3.3 CERTIFICAT OAI	14
3.4 PLANS COMPLÉMENTAIRES	14
3.5 DONNÉES STRUCTURANTES RELATIVES AU PAP « NOUVEAU QUARTIER »	14
3.5.1 CALCUL DE BASE	14

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal précité.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur (RBVS).

1. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan de référence n° 1825-A1-40-0000 qui constitue la partie graphique.

La parcelle 3660/10619 contenant 16a37ca et la partie de la parcelle 3660/12051 de 0a46ca, concernée par le présent PAP sont inscrits dans le PAG de la commune de Schifflange Section A de Schifflange :

- Zone d'habitation 1 b

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

2. PARTIE ÉCRITE

2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE

(RGD ART. 3(1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie de 16 ares et 83 ca divisé en 7 lots de la commune de Schifflange, Section A de Schifflange.

La délimitation et la contenance de la parcelle 3660/10619 et 3660/12051 sont exprimées dans la partie graphique.

2.2 DEROGATIONS ET PRECISIONS PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE

Pas de dérogation par rapport au PAG de la commune.

2.3 MODE D'UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE

(RGD ART. 3 (2))

La zone du présent PAP est destinée à la réalisation de :

- 6 maisons en bande

6 unités de logement maximum.

2.4 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

(RGD ART. 3 (3))

2.4.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

- A. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et l'espace vert privé

Surface constructible brute

La surface constructible brute (SCB) maximale pour la présente parcelle est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les présentes parcelles est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Surface pouvant être scellée

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

L'espace extérieur pouvant être scellé à l'avant du bâtiment, représenté dans la partie graphique sert à prévoir les accès piétonniers nécessaires à l'immeuble. L'espace vert pouvant être scellé à l'arrière (et latéral) du bâtiment, représenté dans la partie graphique sert à prévoir les terrasses. Le maximum de la surface scellée à prévoir pour les terrasses et l'accès au bâtiment prévu pour la maison isolée est défini de façon représentative dans la partie graphique.

Espace vert privé

Les surfaces non-scellées doivent être aménagées en espace vert privés.

B. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Par unité d'habitation au minimum deux (2) places de stationnement sont obligatoires. Les emplacements de stationnement ne sont pas créés en surface mais seront réalisés par un parking commun sous-terrain, accessible depuis la rue Denis Netgen.

Nombre d'emplacements de stationnement privé

Dans le cadre du présent projet d'aménagement particulier, il est requis :

- pour les maisons unifamiliales: 2 emplacements/logement, chaque emplacement doit être pré-équipé pour pouvoir y installer une borne de recharge pour véhicules électriques.

La dimension des parkings est réglementée par le RBVS.

C. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, postérieurs et latéraux ainsi que les distances entre les constructions sont repris dans la partie graphique.

D. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre maximal des niveaux pleins hors sol est fixé à deux avec un niveau sous-sol et combles aménagés, pour le lot A1/A2/A3/A4/A5 et A6.

E. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîtage et à l'acrotère

Hauteur hors tout

La hauteur maximale de la construction au premier et deuxième rang hors tout (ht) est de 14,30m et correspond à la distance entre le niveau fini de l'étage le plus bas et le point le plus haut de la construction.

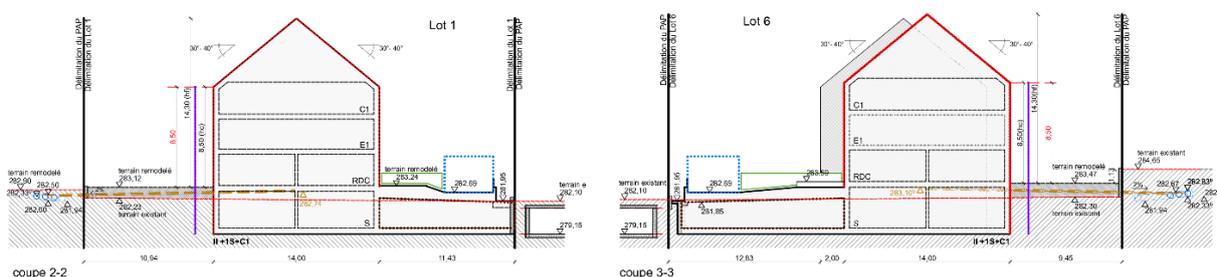


Figure 1 : Hauteurs des constructions

Lorsque la hauteur du faîtage des maisons n'est pas la même sur l'ensemble de la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

Toutes les constructions, à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des garde-corps et des lucarnes, des superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur et les équipements de conditionnement d'air, doivent se trouver soit à l'intérieur d'un gabarit établi à 45°

(quarante-cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche fictive soit déterminé par les pentes des toitures principales des constructions.

La hauteur maximale admissible à la corniche (hc) de la construction principale est de 8,5m selon les prescriptions du présent PAG. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini de l'étage le plus bas.

Ces principes sont repris dans la partie graphique.

F. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre maximal d'unités de logement par construction admis est fixé à un (1).

G. Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Type et disposition

Le type et la disposition de construction admise sont maison en bande (mb).

Le nombre maximal des constructions est repris dans la partie graphique.

Disposition des constructions hors sol et en sous-sol

La construction hors-sol et en sous-sol est à implanter suivant l'aire constructible définie par le trait tillé rouge correspondant aux « limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

Les limites maximales des surfaces constructibles pour constructions souterraines correspondent aux limites maximales des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Servitude de type urbanistique

Une servitude de passage se situe à l'arrière de chaque parcelle des lots A1-A6 afin de garantir un chemin de fuite depuis le parking en sous-sol et afin de faciliter l'entretien des jardins situés à l'arrière des parcelles des maisons en bande. Une seconde servitude se situe en avant de chaque parcelle des lots A1-A6 afin de garantir un chemin d'accès aux maisons en bande. Une cession des terrains est à effectuer, latéralement le long du lot A1 et partiellement sur la parcelle 3660/12051, lot A7 afin de réaliser une connexion publique pour piétons, entre la cité Am Paerchen et la rue Denis Netgen.

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

La profondeur de construction, mesurée à partir de la façade principale (fp), est fixée dans la partie graphique du PAP.

Pignon

Les fenêtres sont admissibles sur tous les pignons.

A part le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP), le Plan d'Aménagement Général (PAG), le règlement sur les bâtisses en vigueur (RBVS), toutes les constructions sont également soumises aux autres règlements grand-ducaux en vigueur.

2.4.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Seule la forme de toiture à deux versants avec une pente entre 30° et 45° pour les constructions principales (t2) est acceptée dans le cadre du présent PAP.

Il n'y aura pas de lucarnes dans les maisons.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est exigée. L'aménagement de fenêtre de toit est admise.

B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

La rampe d'accès au parking souterrain se fait non pas depuis la rue « Cité Am Paerchen » mais depuis l'accès existant de la rue Denis Netgen.

C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants sont à respecter :

- renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site ;
- entretenir régulièrement les surfaces vertes.
- les jardins minéraux sont interdits

D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Remblais et déblais de terre

La déclivité du terrain est déterminante. Le remblais et déblais de terre est défini dans le RBVS.

Clôture

La hauteur de la clôture est réglementée par le RBVS.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont acceptés au besoin du PAP.

La hauteur visible du mur de soutènement est réglementée par le RBVS.

Murets

La hauteur des murets est réglementée par le RBVS.

E. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.

Les constructions et les éléments naturels à conserver

Sur le présent site, il n'y a pas de constructions ou d'éléments naturels à conserver.

Les constructions à démolir

Toutes les constructions existantes à démolir sont reprises dans la partie graphique du PAP.

F. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Dépendances

La surface d'emprise au sol maximale pour les dépendances de type abris de jardin et la hauteur maximale est réglementée par le RBVS.

2.4.3 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L'ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L'EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

L'esthétique

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant harmonieusement dans le quartier. Les couleurs criardes ou une teinte très vive sont interdites.

Trois (3) matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum sont permis par construction.

La couleur et l'emploi des matériaux

Pour les façades :

L'enduit est autorisé.

L'ardoise, la pierre, le bois, les habillages métalliques ou les panneaux composites peuvent être utilisés. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les façades de toutes dépendances doivent s'intégrer dans le tissu des façades principales.

Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

La nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement en ce qui concerne la hauteur de corniche et la pente de la toiture, aux constructions avoisinantes.

La construction proposée doit former un ensemble harmonieux du point de vue architectural entre les façades des constructions avoisinantes et celles de la nouvelle construction.

2.5 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art. 3 (4))

2.5.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

La viabilisation du projet correspond aux fonds nécessaires à la réalisation des accès principaux de la Cité Am Paerchen, aux emplacements de stationnement et aux garages. Ces fonds restent privés. Des servitudes sont prévues.

2.5.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art. 3 (4))

Le présent PAP prévoit la cession du chemin piéton reliant la Cité Am Paerchen à la rue Denis Netgen sur toute sa longueur. Une cession des terrains est à effectuer, latéralement le long du lot A1 et partiellement sur la parcelle 3660/12051, lot A7, afin de réaliser une connexion publique pour piétons, entre la cité Am Paerchen et la rue Denis Netgen.

2.5.3 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

Les eaux pluviales seront impérativement récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol, elles seront destinées à l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

Les eaux usées sont déversées, séparés pour chaque Lot, dans la canalisation publique existante de la commune pour des eaux usées dans la cité Am Paerchen.

2.6 MATERIAUX

Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogéné. Sont proscrit les isolants du type STYROPOR/STYRODUR/PU. Les matériaux isolants seront de préférence des matériaux écologiques.

2.6.1 FAÇADES

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les façades sont réalisées en majeure partie par un bardage bois naturel, non traité et ventilé avec des parties en tôle métallique ou acier. L'enduit est autorisé à condition que celui-ci ne soit pas réalisé dans une teinte criarde ou vive. L'ardoise, la pierre, le bois, les habillages métalliques ou les panneaux composites peuvent être utilisés. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions seront également réalisées en majeure partie par un bardage bois naturel, non traité et ventilé

Les façades de toutes dépendances doivent s'intégrer dans le tissu des façades principales.

2.6.2 TOITURES

Pour le revêtement de toiture uniquement l'ardoise naturelle et le zinc sont admis. Les tôles en zinc devront être de teinte foncée, prépatinée, avec couche protectrice organique (par exemple laquage en poudre).

L'isolation préconisée sera une isolation en ouate de cellulose, les parties difficilement réalisables en cellulose au droit des raccordements avec les fenêtres de toiture seront réalisés en chanvre et non en laine de roche afin de rester dans un matériel basé sur des sources renouvelables.

2.6.3 MENUISERIES EXTERIEURES

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois (ou en Alu-Bois), de teintes foncées ou naturelles, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

Les bois et matériaux dérivés du bois doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEFC ou FSC.

L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides, etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est interdit. La protection du bois s'opère grâce à l'utilisation de bois imputrescibles ou à des mesures constructives.

2.6.4 ECLAIRAGES PRIVEX EXTERIEURS

Tous les éclairages extérieurs doivent être installés de manière à ne projeter aucun faisceau lumineux vers le ciel ou les terrains voisins.

Leur intensité lumineuse doit être rationnelle et saine. Elle doit être inférieure à 3000 K de manière à réduire au strict minimum la pollution lumineuse.

Les éclairages privés extérieurs suivants sont autorisés :

- Les lampadaires ou poteaux lumineux destinés à éclairer les accès carrossables et les cheminements piétons dans les aménagements extérieurs privés,
- Les lumières destinées à éclairer les terrasses et les entrées principales,
- Les éclairages de façades.

Pour toute construction, les éclairages prévus aux entrées doivent être équipés de détecteurs de mouvements et s'éteindre dans un délai raisonnable.

Les éclairages extérieurs doivent uniquement remplir leur fonction primaire, c'est-à-dire éclairer uniquement la surface nécessaire pour se déplacer en toute sécurité.

Les éclairages de façades doivent en plus respecter les conditions cumulatives suivantes :

- Les faisceaux en mouvement, projetés en guise de décoration sont proscrits
- Les éclairages de sol ou les appliques murales doivent être disposées de manière à ne pas nuire aux pièces destinées au séjour prolongé de personnes durant la nuit,
- Ces mêmes éclairages doivent être disposés sur 1 seule façade pour les maisons en bande.
- Le nombre de sources lumineuses doit être au maximum de 1 source tous les 2,00 m

2.6.5 PIERRES NATURELLES

Les pierres naturelles doivent avoir le marquage CE (provenance de l'Union européenne), ou doivent avoir le label XertifiX ou Fairstone (provenance de pays autres que ceux de l'UE).

2.6.6 MURS, HAIES ET CLÔTURES

Pour délimiter les espaces, les surfaces privées seront plantées sur leur limites de haies taillées ou de rangées d'arbrisseaux hauts.

Pour les haies/plates-bandes de graminées les essences indigènes uniquement sont autorisées. Elles pourront être renforcées en leur centre par des piquets, fils et treillis de ton foncé. Les haies situées en bordure du domaine public ne pourront déborder sur celui-ci. Toute transition entre parties privées et espaces publics s'effectuera par le biais de haies basses, de rangées de graminées.

Exemples de variétés de haie :

- Acer campestre
- Carpinus betulus
- Variétés herbes graminées par exemple :
- Miscanthus
- Calamagrostis
- Molinia

Pour les murets et murs de soutènement

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

2.7 AUTRES CONVENTIONS

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le règlement de bâtisses de la commune de Schifflange est d'application.

Dans le domaine d'application de ce PAP, la réalisation, l'entretien ainsi que l'accessibilité de réseau des eaux pluviales des lots A1 / A2 / A3 / A4 / A5 /A6 sont à déterminer et à remettre avec la demande d'autorisation de bâtir pour chaque lot.

3. ANNEXES

3.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

- Extrait du plan topographique, échelle 1 :5000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1 :250
- Tableau du relevé parcellaire
- Mesurage officiel/délimitation du périmètre
- Oekobilanzierung
- Rapport de la cellule d'évaluation
- Modification ponctuelle du PAG

3.2 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT- COMMUNE SCHIFFFLANGE

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur

3.3 CERTIFICAT OAI

3.4 PLANS COMPLÉMENTAIRES

- Plan n°1825-A1-40-0000
- Plan n°1825-A1-40-0001

3.5 DONNÉES STRUCTURANTES RELATIVES AU PAP « NOUVEAU QUARTIER »

3.5.1 CALCUL DE BASE

- Tableau résumé coefficients
- Tableau degré d'utilisation du sol
- Tableau des surfaces – lots