



Commune de Schiffflange

Plan d'aménagement particulier (PAP)

"Extension – Ecole Lydie Schmidt"

à Schiffflange

Partie écrite

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités Capellen

L-8308 Capellen

Tél. : (+352) 26 390-1

info@zimplan.lu | www.zimplan.lu



Maître d'ouvrage

Administration Communale de
Schiffflange

Avenue de la Libération
L-3801 Schiffflange

Tél : +352 54 50 61 - 1

www.schiffflange.lu



Bureau d'études

Zimplan s.à r.l.

85-87 Parc d'Activités

L-8308 Capellen

Tél : (+352) 26 390-1

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

N° de référence	20202117-ZP	
Suivi/Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rédigé par	Olivier Bichel, Urbaniste et Magali Thelen, Architecte	09/2021
vérifié par	Henning Nieboer, Dipl.-Geographe	09/2021

Résumé et modifications

Indice	Description	Date
--------	-------------	------

R:\2020\20202117_ZP_PAP_Extension_Ecole_L_Schmidt_Schiffflange\C_Documents\PAP
travail\PE_RJ\20202117_ZP_U002_Partie Ecrite.docx

NQ\Documents de

TABLE DES MATIERES

1.	<u>PREAMBULE</u>	4
2.	<u>PARTIE GRAPHIQUE</u>	5
3.	<u>PARTIE ECRITE</u>	6
ART 1	DELIMITATION ET CONTENANCE DES ILOTS, LOTS OU PARCELLES.....	6
ART 2	FONDS NECESSAIRES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC.....	6
ART 3	AFFECTATIONS.....	6
ART 4	SURFACE CONSTRUITE BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ETRE SCELLEE	7
ART 5	IMPLANTATION ET RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU PAP	7
ART 6	NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL	7
ART 7	TYPES DE TOITURE ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.....	8
ART 8	NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT.....	8
ART 9	TYPES DES CONSTRUCTIONS.....	8
ART 10	COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION	8
•	CONCERNANT LES FAÇADES :	9
•	CONCERNANT LES TOITURES	9
•	PIERRES NATURELLES.....	9
ART 11	MODELAGE DU TERRAIN	9
ART 12	EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT	10
ART 13	AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS ET DES ELEMENTS VEGETAUX	10
ART 14	CONCEPT D'ASSAINISSEMENT (EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES)	10
ART 15	AUTRES INSTALLATIONS TECHNIQUES	11
ART 16	DEROGATION DU PAP PAR RAPPORT AU RBVS EN VIGUEUR.....	11
•	DÉROGATION À L'ARTICLE 24 « SOUS-SOL »	11
•	DÉROGATION À L'ARTICLE 44 « STATIONNEMENT », À L'ARTICLE 45 « EMBARQUEMENT POUR PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE ET À L'ARTICLE 46 « STATIONNEMENT POUR VÉLOS » ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.	

1. PREAMBULE

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le présent plan d'aménagement particulier ci-après dénommé PAP est établi suivant :

- le plan d'aménagement général de la commune de Schiffflange (version coordonnée octobre 2018) élaboré sur base de la loi modifiée du 19 juillet 2004,
- le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur (RBVS – Juin 2012) de la commune de Schiffflange.

Les points non réglés par le présent PAP sont soumis à la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur (RBVS) de la Commune de Schiffflange.

2. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan Réf. 20202117_ZP_U001 qui constitue la partie graphique.

En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite du présent PAP, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance de l'îlot projeté
- les délimitations et les contenances des zones PAG
- le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les limites des surfaces constructibles
- les reculs des constructions par rapport aux limites du lot
- les distances à observer entre les constructions
- le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol
- les hauteurs des constructions à la corniche, au faîte, à l'acrotère
- les formes des toitures
- le type des constructions
- le modelage du terrain
- les constructions et les éléments naturels existants à conserver
- les servitudes

3. PARTIE ECRITE

Art 1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES ILOTS, LOTS OU PARCELLES

Le projet d'aménagement particulier « Extension – Ecole Lydie Schmidt » concerne les parcelles 3254/13055, 3277/10204, 3277/10205, 3277/11983, 3277/12650 situées sur le territoire de la Commune de Schiffflange, section A de Schiffflange.

La PAP couvre une superficie de 63,85 ares délimités en partie graphique sur bases des fonds de plans suivants :

- Le plan topographique de Geocad, Géomètres officiels :
Référence : 11816-08 daté du 31/03/2021
- Le plan de délimitation du périmètre et des contenances de Géocad, Géomètres officiels :
Référence : 11816-07(b) daté du 17/03/2021

Le PAP est constitué d'un seul îlot.

Tout îlot peut être découpé en plusieurs parcelles, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification de ce dernier. Dans ce cas, chaque nouvelle parcelle créée doit obligatoirement disposer d'un accès depuis la voirie publique desservante.

Plusieurs îlots, parties d'îlot, parcelles ou lots peuvent être fusionnés en une seule parcelle ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'engendre une modification de ce dernier.

Art 2 FONDS NECESSAIRES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

Les fonds appartiennent actuellement à la commune de Schiffflange.

Des servitudes, de tout type, peuvent être envisagées. L'établissement de servitude de passage est autorisé afin de permettre l'usage et l'accessibilité aux constructions scolaires, à des dépendances ou des locaux en sous-sol. Les modalités des servitudes sont à préciser dans le cadre du ou des dossiers de demande d'autorisation de bâtir des îlots, parties d'îlot, parcelles ou lots concernés.

Art 3 AFFECTATIONS

Les parcelles sont reprises au PAG en zone de bâtiment et d'équipements publics (ZBEP) et en zone de mixité urbaine (ZMU).

Le PAP est constitué d'équipements et de bâtiments publics de type « bâtiment scolaire constituant l'école Lydie Schmidt », de dépendances de type « garage, carport, abris » et de toutes les infrastructures et constructions nécessaires au bon fonctionnement du site. La zone ZMU peut également accueillir des dépendances et des locaux à caractère privé.

En partie graphique, on distingue 3 enveloppes constructibles indiquées par les lettres « a », « b », « c ».

L'enveloppe constructible indiquée dans la partie graphique par la lettre « a » reprend la nouvelle extension projetée et la passerelle de liaison vers le bâtiment principal existant. Les bâtiments existants sont indiqués en partie graphique. La nouvelle extension comprend des locaux d'accueil, des classes, des couloirs, des espaces récréatifs, des sanitaires, des escaliers, des espaces de rangements et de stockage, des garages en sous-sol et autres aménagements semblables.

L'enveloppe constructible indiquée dans la partie graphique par la lettre « b » reprend le bâtiment principal existant et une cage d'escalier. Le bâtiment existant comprend des locaux scolaires.

L'enveloppe constructible indiquée dans la partie graphique par la lettre « c » reprend une extension existante. L'extension existante comprend des infrastructures sportives.

Des dépendances sont indiquées en partie graphique. Il est également autorisé d'établir des dépendances, de tout type, dans les espaces pouvant être scellés.

Art 4 SURFACE CONSTRUITE BRUTE, EMPRISE AU SOL, SURFACE POUVANT ETRE SCHELLEE

La surface construite brute maximale est fixée dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire est fixée dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

La surface de scellement du sol maximale est fixée dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol de la partie graphique.

Art 5 IMPLANTATION ET RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU PAP

Les constructions existantes « b et c » et leurs reculs par rapport aux limites du terrain sont conservées en état. Les bâtiments existants peuvent faire l'objet de modifications intérieurs et extérieurs tout en respectant la partie graphique et écrite du présent PAP.

La nouvelle extension est à inscrire à l'intérieur des enveloppes constructibles indiquées en partie graphique par la lettre « a ». Les reculs minimums à respecter sont indiqués en partie graphique.

Le nombre de construction et de dépendance n'est pas limité sur l'îlot. Les dépendances peuvent être implantées en limite des parcelles.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux installations techniques nécessaires à l'approvisionnement du site, aux mesures d'hygiène, aux infrastructures nécessaires aux services de secours, aux distributions extérieures de type escalier léger, aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables et à la collecte des eaux de pluies de type « réservoir et bassin ». Ces installations peuvent être situées en dehors des enveloppes constructibles et sur l'ensemble de la surface du PAP.

Art 6 NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL ET SOUS-SOL

Le nombre de niveaux hors-sol est indiqué dans la vignette de représentation schématique du degré d'utilisation du sol et est différencié suivant les enveloppes constructibles indiquées dans la partie graphique.

L'aménagement d'un niveau en sous-sol est admissible suivant les indications reprises en partie graphique.

Sur la partie graphique sont également indiqués les niveaux concernant le premier niveau plein. Une tolérance en plus ou en moins de 0,50 cm par rapport au niveau indiqué est autorisée.

Art 7 TYPES DE TOITURE ET HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Le type de toiture est indiqué dans la vignette de représentation schématique du degré d'utilisation du sol et est différencié suivant les enveloppes constructibles indiquées dans la partie graphique.

Les hauteurs sont indiquées au cas par cas en partie graphique.

Pour l'enveloppe « a », la hauteur maximale d'allège est de 11,00 m. Sont autorisés uniquement des toitures plates.

Pour l'enveloppe « b », la hauteur maximale de corniche est de 15,50 m et la hauteur maximale de faite est de 20,00 m. Sont autorisés des toitures en pente.

Pour l'enveloppe « c », la hauteur hors tout est de 11,50 m. On entend par hauteur hors tout, la hauteur du point le plus haut de la toiture toutes finitions comprises sans prendre en compte les superstructures et autres éléments semblables.

Une hauteur supplémentaire de 4,00 m est autorisée pour les superstructures et les éléments techniques ou de sécurités nécessaires.

Sont autorisées des toitures plates ou en pente pour les dépendances et les nouveaux volumes de liaison.

Pour les toitures de l'enveloppe « a,b,c », sont autorisées les nouvelles ouvertures en toitures de tout type, les nouvelles lucarnes de tout type, Les nouvelles saillies de toitures de tout type.

La hauteur des dépendances est en tous points de maximum 3,50 m par rapport au terrain aménagé.

Art 8 NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT

Le logement est interdit.

Art 9 TYPES DES CONSTRUCTIONS

Sont admises sur le même îlot plusieurs types de constructions (isolée, jumelée et en bande)

Sont autorisés les dépendances isolée, jumelée ou en bande de type garage, carport, cabanons, abris de jardin, abris de jeux, abris poubelles et autres aménagements semblables.

Sont autorisés sur l'îlot les boitiers et autres infrastructures et superstructures nécessaires au bon fonctionnement du site.

Sont autorisées les constructions de type modulaire, à ossature ou de construction traditionnelle.

Art 10 COULEURS ET EMPLOI DES MATERIAUX DE CONSTRUCTION

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

- **Concernant les façades :**

Les façades au rendu réfléchissant, brillant ou miroir sont proscrites.

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 menuiseries extérieures sont à réaliser en bois ou aluminium. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites. Les ouvertures situées en facades orientées vers le sud, sont obligatoirement munies de protections solaires adéquates de type stores à lamelles, éléments fixes extérieurs ou autres éléments semblables.

L'emploi de produits chimiques (biocides, fongicides, etc.) pour la protection du bois des façades et des aménagements extérieurs est interdit. Les bois et matériaux dérivés du bois doivent provenir de forêts gérées de manière durable et disposer d'un certificat PEFC ou FSC.

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 2,00 m² sont à effectuer avec un vitrage ou un dispositif protégeant les oiseaux.

Une illumination des façades n'est admise que par des sources de lumière rayonnantes exclusivement vers le bas .

- **Concernant les toitures**

La toiture plate de la nouvelle construction « extension » indiquée en partie graphique par la lettre «a » doit, au minimum sur 50% de sa surface, être végétalisées par une végétalisation au minimum extensive et d'espèces indigènes.

La toiture plate de la nouvelle construction « extension » indiquée en partie graphique par la lettre «a » doit, au minimum sur 30% de sa surface, être couverte de panneaux solaires.

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont prépatinées ou recouvertes d'une couche protectrice organique de type laquage en poudre.

Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogénés. Sont proscrit les isolants du type Styropor/Styrodur/PU.

- **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).

Art 11 MODELAGE DU TERRAIN

L'extension doit profiter de la différence de niveau entre la cour de récréation existante et le point bas du terrain.

Les modifications du terrain doivent permettre :

- Une liaison entre l'extension « a » et le bâtiment principal existant « c » au niveau du sous-sol

- Une liaison via une passerelle entre l'extension « a » et le bâtiment principal existant « c » au niveau des étages.
- Une liaison via un escalier entre la cour de récréation existante et la nouvelle cour de récréation en liaison avec la nouvelle extension.
- Un accès à toutes les dépendances envisagées.

Art 12 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

De nouveaux emplacements véhicules, des emplacements pour personnes à mobilité réduite, des emplacements vélos, des dépendances garages et carports sont autorisées sur la surface reprise comme surface pouvant être scellée. Le niveau en sous-sol peut également accueillir des locaux de type garage.

Art 13 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS ET DES ELEMENTS VEGETAUX

La partie graphique représente les espaces verts et les espaces pouvant être scellés.

Les surfaces extérieures non-scellées sont aménagées sous forme d'espace vert végétalisé et d'espace jeux pour enfants. La plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies vives ou d'autres aménagements paysagers qui contribue à l'esthétique du projet est autorisée.

La partie graphique indique les arbres et haies existantes à conserver. S'ils ne peuvent être conservés pour des raisons techniques justifiées, un nouvel arbre, une nouvelle haie est à planter sur l'îlot.

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 verte entre les parties privées et espaces publics s'effectuera par le biais de rangées de graminées (Exemple : Miscanthus, Calamagrostis, Molinia) ou de haies basses (Exemple : Acer campestre, Carpinus betulus).

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

Les nouveaux aménagements extérieurs ne doivent pas entraver le bon fonctionnement des bassins de rétention. Les nouveaux aménagements (terrain de jeux multifonctionnel, terrain de foot, cheminements, abris et autres) sont autorisés sur le site.

Art 14 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT (EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES)

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le raccordement à un réseau de canalisations est obligatoire pour toutes les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Il est interdit d'installer des puits perdus.

Les raccordements des bâtiments existants restent inchangés.

Le concept d'assainissement pour la nouvelle extension propose un système séparatif des eaux pluviales et des eaux usées et nécessitera un nouveau raccord aux voiries. Des travaux de pompages des eaux sont envisagé sur l'îlot.

Les réservoirs à eaux de pluie de type citerne à eaux sont autorisés sur l'îlot.

Art 15 AUTRES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur, les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être raccordée au réseau de distribution d'eau collectif.

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergie , en chauffage, toutes les installations de chauffage, de climatisation, d'éclairage, de télécommunications, tous les foyers, les fours, les chaufferies, tous les conduits de fumée, les évacuations de gaz et autres installations semblables, tous les ascenseurs, les monte-charge et leurs cages, doivent être exécutés, dans chacune de leurs partie selon les disposition légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Art 16 DEROGATION DU PAP PAR RAPPORT AU RBVS EN VIGUEUR

Suivant l'article 2 « dérogations » du RBVS en vigueur, le bourgmestre peut autoriser des dérogations aux prescriptions du règlement concernant l'ordre, les dimensions et l'implantation des constructions, s'il s'agit de constructions contribuant à l'intérêt public dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales. Par conséquent, le présent PAP déroge au RBVS à l'article 24, 44 et 46 et à tout autre article nécessaire à la mise en œuvre du PAP.

- **Dérogation à l'article 24 « sous-sol »**

Le présent PAP déroge à l'article 24 « sous-sol » et propose des pièces destinées au séjour prolongé de personnes dans le sous-sol de la nouvelle extension.