



PAP « Dominique Baum »
COMMUNE DE SCHIFFFLANGE
PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT

Commune de Schiffflange, section cadastrale A de Schiffflange

PARTIE ECRITE

26.11.2021

MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Schiffflange
14, Avenue de la Libération
L-3801 Schiffflange
Téléphone : + 352 26 53 47 331

Date et signature

MAITRE D'OEUVRE

DIANE HEIREND architecture & urbanisme
15, rue Dicks
L-1417 Luxembourg
Téléphone : + 352 48 57 87-1

Date et signature

MINISTERE DE
L'INTERIEUR

Ministère de l'Intérieur
Direction de l'aménagement communal
et du développement urbain
19, rue Beaumont
L-2933 Luxembourg
Téléphone : + 352 2478 4600

Date et signature

TABLE DES MATIERES

1. Exposé de motifs (texte non-règlementaire)	3
2. Partie écrite – prescriptions (partie réglementaire)	3
Art. 1 Contenu et dispositions générales.....	3
Art. 2 La délimitation et la contenance des parcelles	4
Art. 3 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations	4
Art. 4 Reculs* des constructions*	4
Art. 5 Type et disposition des constructions*	4
Art. 6 Saillies.....	5
Art. 7 Dépendances.....	5
Art. 8 Nombre de niveaux.....	6
Art. 9 Hauteurs des constructions	6
Art. 10 Nombre d'unités de logement*	6
Art. 11 Emplacements de stationnement.....	6
Art. 12 Constructions* à conserver.....	6
Art. 13 Aménagement des toitures	7
Art. 14 Tableau « Degré d'utilisation du sol ».....	8
ANNEXE I – TERMINOLOGIE	8



1. Exposé de motifs (texte non-règlementaire)

Par le biais du PAP QE « Cité Dominique Baum », la Commune de Schiffflange établit les prescriptions réglementaires pour la rénovation, les transformations et les extensions au niveau des maisons de la Cité Dominique Baum, en tenant compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant et de la valeur patrimoniale de l'ensemble architectural. Tout projet doit se faire en respect de l'ensemble architectural de la Cité Dominique Baum.

Le but est de garder une certaine cohérence et uniformité au niveau de l'ensemble architectural de la Cité Dominique Baum, ainsi que d'améliorer la qualité de vie au niveau des maisons de la Cité Dominique Baum en termes de salubrité, sécurité et habitabilité.

2. Partie écrite – prescriptions (partie réglementaire)

Art. 1 Contenu et dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier « quartier existant » « cité Dominique Baum » situé en zone d'habitation 1 est conforme :

- Au PAG de la commune de Schiffflange dans la modification de PAG selon la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- A la loi du 28 Juillet 2011
- A tous les règlements Grand-Ducaux du 28 Juillet 2011 afférents à la loi précitée.

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

- La partie graphique
- La présente partie écrite et l'annexe I – Terminologie
- Le rapport justificatif

En cas de contradiction entre les dispositions du présent PAP et celles du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, les dispositions du présent PAP font foi."



Art. 2 La délimitation et la contenance des parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie d'environ 17'636 m² et est constitué par des parcelles* cadastrales de la section A de Schiffflange à Schiffflange (en date du 08/08/2019):

2155/12011, 2155/9203, 2155/9204, 2155/9205, 2155/9206, 2155/9207, 2155/9208, 2155/9209, 2163/8747, 2163/8748, 2163/8749, 2165/8750, 2165/8751, 2166/8752, 2166/8753, 2163/8744, 2163/8745, 2163/8746, 2165/8754, 2167/8755, 2167/8756, 2174/8757, 2174/8758, 2161/8737, 2161/8738, 2161/8739, 2161/8740, 2162/8741, 2162/8742, 2162/8743, 2175/8760, 2175/8761, 2175/8762, 2176/8763, 2176/9140, 2152/9191, 2152/9192, 2152/9193, 2152/9194, 2152/9195, 2152/9196, 2152/9198, 2152/9199, 2152/9200, 2160/8733, 2160/8734, 2160/8735, 2160/8736.

Domaine Public : 2176/1122, 2152/9197.

Art. 3 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons unifamiliales* en bande pour tous les types.

Art. 4 Reculs* des constructions*

L'implantation existante des constructions* est à sauvegarder. Les reculs* des constructions* sont définis dans la partie graphique.

Art. 5 Type et disposition des constructions*

1. Gabarit

La longueur des constructions*, hauteur à la corniche* et au faitage*, la pente et la forme de la toiture sont à conserver. A l'arrière, l'angle de la toiture du bâtiment principal peut être modifié pour s'adapter aux nouvelles extensions. Toute nouvelle toiture sur le bâtiment principal doit être en ardoise.

Le niveau inférieur de chaque type de maisons est appelé « sous-sol » dans le texte ci-après.

La profondeur* maximum autorisée du niveau sous-sol est de 13m30. Les niveaux pleins* hors sol auront une profondeur* maximum de 10m80, mais peuvent être dotés d'une annexe décrite ci-après. Une profondeur* de 13m30 est autorisée sur le 1^{er} niveau plein* hors sol sur une partie de la largeur de la construction*, calculée à partir



d'un des côtés de la construction*. Un retrait de 3m10 par rapport au côté opposé doit être observé.

Dans les reculs arrière, seuls des escaliers extérieurs, parallèles à la façade principale, allant du Rez-de-chaussée au jardin ou du sous-sol au jardin sont acceptés pour l'ensemble des constructions* principales. La partie graphique définit les limites autorisées des escaliers dans les reculs* arrière des constructions*.

Art. 6 Saillies

Les auvents* sont admis au-dessus des portes d'entrée avec une profondeur maximale de 0,70 m.

Les balcons* et les avant-corps* ne sont pas permis.

Art. 7 Dépendances

1. Garages et car-ports*

Les garages et car-ports* ne sont pas admis

2. Abri de jardin

Une dépendance* isolée, 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.

L'implantation est à prévoir sur la partie postérieure de la parcelle* avec les reculs* latéraux et arrières d'au moins 1,00 m. En cas d'accord avec le voisin, le bourgmestre peut autoriser un recul réduit entre 1,0 m et 0 m.

L'espace libre entre la construction* principale et la dépendance* isolée doit être de 3,00 m au moins.

La hauteur de la corniche* ou à l'acrotère* ne doit pas dépasser 2,50 m par rapport au niveau du terrain naturel*.

La hauteur de la faîtière* ne doit pas dépasser 3,50 m par rapport au niveau du terrain naturel*.

La surface scellée d'une telle dépendance* est de maximum 12 m² et la surface de l'ensemble des dépendances* sur une même parcelle* cadastrale ne peut dépasser 12 m².

Les abris de jardin existants ne peuvent pas être reconstruits, mais sont soumis aux prescriptions ci-dessus.



Art. 8 Nombre de niveaux

Le nombre de niveaux des constructions* d'origine, 1SS + II + 1C est à conserver.

Art. 9 Hauteurs des constructions

Il est interdit de changer la structure portante générale et la hauteur des niveaux pleins*.

Il n'est pas permis d'augmenter la hauteur sous-plafond de la cave. Les éventuelles nouvelles caves respectivement les extensions des caves doivent avoir le même niveau au sol que les caves existantes. Les caves présentant une hauteur sous plafond inférieur à 2,20 m peuvent être utilisées comme locaux techniques ou débarras.

Les hauteurs de corniche* et faîtage* indiquées dans le tableau « degré d'utilisation du sol » se réfèrent à la hauteur relative par rapport au niveau de l'axe de la rue mesurée perpendiculairement du milieu de la façade. Le nombre d'étages* indiqué se réfère aux niveaux pleins* et aux étages dans les combles* (C).

Art. 10 Nombre d'unités de logement*

Le nombre maximal d'unités de logement* est limité à un logement* par parcelle*.

Art. 11 Emplacements de stationnement

Par parcelle*, l'aménagement d'un emplacement de stationnement pour voiture, de dimensions 2,5 x 5 m est autorisé à l'extérieur. Chaque construction* doit prévoir au moins un emplacement de stationnement pour voiture de dimensions 2.5 x 5 m à l'intérieur. Les éventuels accès à des garages existants sont pris en compte comme emplacement extérieur. Un minimum de deux emplacements par unité est requis.

Art. 12 Constructions* à conserver

Les constructions* principales sont à conserver.

Les éléments typiques et représentatifs sont à conserver dans un souci d'authenticité de la substance bâtie, sans préjudice des modifications admissibles indiquées aux plans-types du présent PAP QE.



Sont à considérer entre autres :

- la forme et les éléments de toiture sur rue ;
- la forme et position des ouvertures en façade sur rue ;
- les méthodes et les matériaux.

Dans le cas de l'amélioration de la classe de performance thermique pour une construction* existante, les marges de recul* avant et latérales imposées à celle-ci peuvent être réduites, afin de permettre la réalisation ou le renforcement d'une isolation par l'extérieur. Cette réduction des marges de recul* est établie suivant la méthode de calcul de la performance énergétique avec un maximum de 0,25 m, mais dans tous les cas à l'intérieur de la parcelle* privée.

Art. 13 Aménagement des toitures

1. Toitures

La partie graphique de ce PAP définit les toitures admissibles.

L'extension des sous-sols des constructions* sur la partie arrière pourront avoir une toiture terrasse*.

Les agrandissements aux étages auront une toiture plate végétalisée ou pente unique avec une faitière n'excédant pas 3m par rapport au niveau fini inférieur. La toiture en pente sera en zinc prépatiné.

La hauteur de la corniche est à conserver pour la toiture prolongée à l'arrière.

2. Isolation de la toiture

L'isolation de la toiture est autorisée à l'intérieur du gabarit de la toiture d'origine. La toiture ne peut pas être rehaussée, elle est à conserver dans la continuité des toitures voisines.

3. Lucarnes

La création de lucarnes est autorisée sur la partie arrière de la toiture du bâtiment principal, uniquement dans le cas où la pente de la toiture existante est conservée. Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade, sans interruption de l'avant-toit et respectant un recul d'au moins 1,00 m sur les limites latérales. La lucarne doit se trouver dans un gabarit compris entre la hauteur du faîte* et l'alignement de la façade arrière. La largeur additionnée des lucarnes ne doit dépasser la moitié de la longueur de façade.



4. Fenêtres de surface de type velux

La création de fenêtres de surface de type velux est admissible. Les cadres et les stores des fenêtres de surface de type velux reprendront la couleur du recouvrement de la toiture.

Art. 14 Tableau « Degré d'utilisation du sol »

En Annexe.

ANNEXE I – TERMINOLOGIE

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.



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.

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.

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.

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.

Maison en bande

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

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 publique

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