



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « 44-46, rue Basse » à Schiffflange

Partie écrite réglementaire

11 juillet 2022

Papaya - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
T. +352 / 26 17 84
hello@papaya.green
papaya.green



Sommaire

A. Généralités	4
Art. A.1. But et portée du règlement	4
Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques	4
Art. A.3. Topographie	4
Art. A.4. Affectations	4
Art. A.5. Réglementation pour les espaces privés	4
A.5.1. Emplacements de stationnement pour automobiles	4
A.5.2. Emplacements de stationnement pour vélos	5
A.5.3. Matériaux de façades	5
A.5.4. Matériaux de revêtement extérieurs	5
A.5.5. Plantations dans les espaces verts privés	6
Art. A.6. Réglementation pour les espaces publics	6
B. Maison plurifamiliale	6
Art. B.1. Implantation	6
Art. B.2. Niveaux	6
Art. B.3. Hauteur des constructions	6
Art. B.4. Forme, pente et orientation des toitures	7
Art. B.5. Balcons et avant-corps	7
Art. B.6. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	7
C. Critères de durabilité	8
C.1.1. Toitures	8
C.1.2. Menuiseries	8
C.1.3. Vitrage	8
C.1.4. Collecte des eaux pluviales	8
C.1.5. Pierres naturelles	8
C.1.6. Aménagement extérieur	8
C.1.7. Eclairage extérieur	8
C.1.8. Isolations des façades et de la toiture	9
C.1.9. Energie	9

Préambule

Objet : **Projet d'aménagement particulier**
Nouveau quartier « 44-46, rue Basse »

Partie écrite réglementaire

Commune : **Schifflange**

Parcelle : 3581/13114

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**
12, avenue du Rock'n'Roll
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Stugalux Invest s.a.**
96, rue du Kiem
L-8030 Strassen
LUXEMBOURG

Propriétaires : **Stugalux Invest s.a.**
96, rue du Kiem
L-8030 Strassen
LUXEMBOURG

Date : 11 juillet 2022



A. Généralités

Art. A.1. But et portée du règlement

Le projet d'aménagement particulier a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée en fonction de son mode et degré d'utilisation.

Les dispositions de la partie graphique et écrite du présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP), précisent les dispositions du Plan d'Aménagement Général (PAG) et du règlement sur les bâtisses de la commune de Schiffflange. Ces dernières restent cependant d'application pour tout ce qui n'est pas spécialement prévu au présent règlement.

Art. A.2. Précision pour l'utilisation des documents graphiques

En cas de discordance ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : les côtes de recul priment sur les côtes de dimensionnement des emprises constructibles.

Art. A.3. Topographie

Ces courbes de niveaux du terrain remodelé, telles que définies dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier, sont à respecter avec une tolérance de 0,50 mètre au maximum pour la parcelle privée.

Art. A.4. Affectations

Le projet d'aménagement particulier prévoit les constructions suivantes, réservées à l'habitat :

- 1 maison plurifamiliale en bande prévoyant au maximum 8 unités de logement collectives

Des activités à caractère économique et socioculturel, les services publics et privés et les commerces sont autorisés.

Art. A.5. Réglementation pour les espaces privés

A.5.1. Emplacements de stationnement pour automobiles

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

- 1 emplacement par logement. Ces emplacements ne peuvent être vendus séparément des unités d'habitations auxquelles ils se rapportent. Ces emplacements sont à aménager à l'intérieur de la construction. Chaque emplacement doit être pré-équipé pour pouvoir y installer une borne de recharge pour véhicules électriques,

- Pour activités à caractère économique et socioculturel, les services publics et privés et les commerces : 0 emplacement pour les premiers 50 m² de surface exploitée nette et 1 emplacement par tranche entamée de 50 m² nette, au-delà de la première tranche de 50 m². Au minimum 25 % des emplacements doivent être pré-équipés pour pouvoir y installer une borne de recharge pour véhicules électriques,

A.5.2. Emplacements de stationnement pour vélos

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

- 9,00 m² de surface nette au minimum pour les maisons plurifamiliales à partir de 3 unités de logements, majorée de 3,00 m² de surface nette pour tout logement supplémentaire,
- Un pré-équipement pour un point de charge avec deux prises au minimum pour vélos électrique est à prévoir pour minimum 25 % des emplacements,
- 3,00 m² par tranche de 50,00 m² de surface de vente pour les commerces de quartier et un pré-équipement pour un point de charge avec deux prises au minimum pour vélos électriques, pour minimum 25 % des emplacements,
- 2,00 m² de surface nette minimum par logement pour une poussette ou une remorque ou des trottinettes.

Ces emplacements doivent réunir les conditions suivantes :

- Disposer d'un passage libre de 2,00 mètres entre deux zones d'emplacements de manière à pouvoir retirer un vélo de manière aisée,
- Être aménagés entre la voie publique et l'accès aux logements ou à l'intérieur de la construction principale à proximité de l'entrée principale,
- Être accessibles sans marches,
- Être couverts, à l'exception de ceux desservant les commerces,
- Être munis d'un dispositif d'accrochage adéquat,
- Avoir une largeur libre dans les couloirs donnant accès d'au moins 1,20 m,
- Le cas échéant, disposer de portes d'entrées garantissant un passage libre d'au moins 0,90 m.

A.5.3. Matériaux de 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.

A.5.4. Matériaux de revêtement extérieurs

Toutes surfaces, tel que chemin/accès piéton vers jardin, autres que les surfaces scellées indiquées dans la partie graphique, sont à aménager en surface drainante.

L'espace extérieur pouvant être scellé tel que représenté sur la partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être modifié selon le projet d'architecture sans dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

A.5.5. Plantations dans les espaces privés

Seules sont autorisées des espèces de plantes adaptées au lieu en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes.

Les plantations sont à indiquer lors de la demande d'autorisation de bâtir.

Les revêtements de sol minéraux et synthétiques, y inclus les jardins rocheux, sont interdits. Le gravier ou matériel similaire de couleur claire est uniquement admis pour les contours de drainage en pied de façade avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

Art. A.6. Réglementation pour les espaces publics

Le présent projet d'aménagement particulier ne prévoit aucune cession de terrain au domaine public communal.

B. Maison plurifamiliale

Art. B.1. Implantation

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. B.2. Niveaux

Constructions destinées au séjour prolongé

Le niveau défini dans les combles pourra être aménagé sur une surface correspondante à 80 % maximum de la surface construite brute du dernier niveau plein.

Art. B.3. Hauteur des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé

- La hauteur à la corniche doit être identique à celle mesurée au n°42, rue Basse.

La hauteur au faîtage ne pourra être supérieure à celle du faîte du n°42, rue basse. La différence de hauteur entre la corniche et le faîte ne peut pas excéder 4,25 mètres maximum.

La hauteur du seuil d'entrée des constructions peut être de 0,50 mètre au maximum mesuré par rapport à l'axe de la voirie.

Art. B.4. Forme, pente et orientation des toitures

Constructions destinées au séjour prolongé

- Toiture à plusieurs versants (tx), les pentes de toiture doivent être similaires aux pentes de toiture du n°42, rue Basse sur une profondeur d'au moins 4,00 mètres mesurées depuis la façade donnant sur la voie desservante.
- Elle doit être disposée conformément à la direction du faite précisée par la partie graphique du projet d'aménagement particulier.

Art. B.5. Balcons et avant-corps

Les avant-corps sont admis tels que représentés sur la partie graphique du présent projet.

Les balcons, par étage, peuvent avoir une longueur inférieure ou égale aux deux-tiers de la longueur de la façade concernée sans toutefois dépasser une longueur de 6,00 mètres. Leur saillie ne peut pas dépasser 1,50 mètre. Le recul sur les limites latérales est de 1,50 mètres au minimum.

Art. B.6. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)

Un abri de jardin pourra être implanté dans l'espace vert privé sous respect des conditions suivantes :

- Une dépendance, 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. Les cheminées, feux ouverts ou toutes autres installations de chauffage sont interdites. L'implantation en limite peut être autorisée s'il existe un accord écrit entre voisins.
- La surface est de 25,00 mètres carrés maximum,
- L'implantation est à prévoir sur la partie postérieure de la parcelle avec les reculs latéraux et arrières d'au moins 1,00 m par rapport aux limites parcellaires,
- L'espace libre entre la construction principale et la dépendance isolée doit être de 3,00 mètres carrés au moins,
- La hauteur hors-tout de la corniche ou à l'acrotère ne doit pas dépasser 2,50 mètres carrés,
- La hauteur hors-tout de la faîtière ne doit pas dépasser 3,50 mètres carrés.

C. Critères de durabilité

C.1.1. Toitures

Les toitures plates devront être végétalisées (toitures végétales extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales indigènes est imposé.

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'un couche protectrice organique (par exemple laquage en poudre).

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé et les dépendances destinées aux garages.

C.1.2. Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium, 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.

C.1.3. Vitrage

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

C.1.4. Collecte des eaux pluviales

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

C.1.5. 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).

C.1.6. Aménagement extérieur

Les surfaces destinées aux plantations ne peuvent ni être scellées, ni être couvertes par du gazon synthétique ou autres matériaux, ni être recouverts de matériaux inertes. L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, graviers et l'utilisation de géotextiles et de films sont interdites.

C.1.7. Eclairage extérieur

Afin de manière à réduire au stricte minimum la pollution lumineuse, 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. La température de couleur doit être inférieure ou égale à 3000 K



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

Les faisceaux en mouvement, projetés en guise de décoration sont proscrits

C.1.8. Isolations des façades et de la toiture

Les isolants synthétiques (à base de produits pétroliers), polystyrène, Polyuréthane, polymère d'uréthane, etc. ainsi que les isolants gonflés aux agents halogéné sont proscrits.

Les isolants minéraux, laines de verre et laine de roche sont tolérés.

Les isolants naturels à base de fibre végétale ou animale (argile, chanvre, chènevotte, bois, fibre d'herbe, laine de mouton, lin, liège, paille, roseaux, etc.). Et les isolants biosourcés laine de coton (issue du recyclage de vieux vêtements), ouate de cellulose (issue du recyclage de journaux) sont recommandés.

C.1.9. Energie

La conception des bâtiments doit être telle que la consommation en énergie soit réduite au minimum avec une capture de l'énergie renouvelable disponible. De plus, la conception doit prévoir une protection solaire active afin d'éviter un réchauffement des pièces destinées au séjour prolongés en période estivale.

L'utilisation de l'énergie fossile est proscrite. Seul un raccordement à un réseau de chaleur fonctionnant sur l'énergie fossile sera autorisé.

L'énergie thermique utilisée devrait être couverte par une pompe à chaleur, l'énergie solaire, la biomasse ou toute autre forme d'énergie renouvelable.

Pour chaque projet ou construction la production d'énergie électrique renouvelable est prescrite.