



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « 9, rue Jean Wilhelm » à Schiffflange

Partie écrite réglementaire

16 août 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. Règlementation pour les espaces privés	4
A.5.1. Emplacements de stationnement	4
Les emplacements obligatoires doivent être aménagés à l'intérieur de la construction.	5
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	5
Art. A.6. Règlementation 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	6
Art. B.5. Abri de jardin (non spécifié dans la partie graphique)	6
C. Critères de durabilité	7
C.1.1. Toitures	7
C.1.2. Menuiseries	7
C.1.3. Vitrage	7
C.1.4. Collecte des eaux pluviales	7
C.1.5. Pierres naturelles	7
C.1.6. Aménagement extérieur	8
C.1.7. Eclairage extérieur	8
C.1.8. Isolations des façades et de la toiture	8
C.1.9. Energie	8

Préambule

Objet :	Projet d'aménagement particulier Nouveau quartier « 9, rue Jean Wilhelm » Partie écrite règlementaire
Commune :	Schifflange
Parcelle :	1057/13134
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Monsieur Emering Ady 8, rue de l'Eglise L-3917 Mondercange LUXEMBOURG
Propriétaires :	Madame Lentz Denise Marie L-3878 Schifflange LUXEMBOURG
Date :	16 août 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 isolée prévoyant au maximum 5 unités de logement collectives

Art. A.5. Règlementation pour les espaces privés

A.5.1. Emplacements de stationnement

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

- Par unité de logement de type collectif : 1,5 emplacement par unité d'habitation, augmenté à la prochaine unité ; ces emplacements ne peuvent être vendus séparément des unités d'habitations auxquelles ils se rapportent,
- Administrations, bureaux, commerce, cafés et restaurants : 1 emplacement par tranche de 45 mètres carrés de la surface exploitable et un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires,



Les emplacements obligatoires doivent être aménagés à l'intérieur de la construction.

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.

A.5.5. Plantations dans les espaces verts privés

Seules sont autorisées des espaces 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 avec une largeur maximale de 0,50 mètre.

Art. A.6. Règlementation 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 l'étage en retrait peut 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

- 7,00 mètres maximum à l'acrotère du dernier niveau plein
- 9,50 mètres maximum à l'acrotère de l'étage en retrait

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 plate (tp). La toiture qui couvre le niveau en retrait ne peut pas être aménagée comme toiture terrasse.

Art. B.5. 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'une 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 strict 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.