



**papaya**  
urbanistes et  
architectes paysagistes

# Projet d'Aménagement Particulier Quartier Existant « Croix-Montagne » à Schiffflange

## Partie écrite réglementaire

06 mars 2023

**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

<b>Titre I. Contenu et dispositions générales</b>	<b>4</b>
<b>Titre II. Aménagement du domaine privé</b>	<b>4</b>
<b>Art.1. La délimitation des parcelles initiales et projetées</b>	<b>4</b>
<b>Art.2. Recul des constructions</b>	<b>4</b>
<b>Art.3. Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol</b>	<b>5</b>
3.1. Constructions destinées au séjour prolongé de personnes	5
3.2. Constructions souterraines	5
3.3. Dépendances (non spécifiées dans la partie graphique)	5
<b>Art.4. Niveaux</b>	<b>5</b>
<b>Art.5. Hauteur des constructions</b>	<b>5</b>
<b>Art.6. Nombre d'unités de logement</b>	<b>6</b>
<b>Art.7. Affectation</b>	<b>8</b>
<b>Art.8. L'aménagement des toitures</b>	<b>8</b>
<b>Art.9. Aménagement des espaces privés</b>	<b>8</b>
<b>Art.10. Les emplacements de stationnement</b>	<b>8</b>
10.1. Accès carrossables	9
<b>Art.11. Les surfaces restant libres</b>	<b>9</b>
<b>Titre III. Critères de durabilité</b>	<b>10</b>
<b>Art.1. Toitures</b>	<b>10</b>
<b>Art.2. Menuiseries</b>	<b>10</b>
<b>Art.3. Vitrage</b>	<b>10</b>
<b>Art.4. Collecte des eaux pluviales</b>	<b>10</b>
<b>Art.5. Pierres naturelles</b>	<b>10</b>
<b>Art.6. Aménagement extérieur</b>	<b>11</b>
<b>Art.7. Eclairage extérieur</b>	<b>11</b>
<b>Art.8. Isolations des façades et de la toiture</b>	<b>11</b>
<b>Art.9. Energie</b>	<b>11</b>



# Préambule

Objet :	<b>Projet d'Aménagement Particulier</b> <b>Quartier Existant « Croix-Montagne »</b> Partie écrite réglementaire
Commune :	<b>Schifflange</b>
Conception :	<b>Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.</b> 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	<b>Administration communale de Schifflange</b> B.P. 11, Avenue de la Libération L-3801 Schifflange LUXEMBOURG
Date :	06 mars 2023



# Titre I. Contenu et dispositions générales

## Objet

Le présent plan d'aménagement particulier quartier existant « Croix-Montagne » est conforme :

- Au PAG de la commune de Schiffflange dans la modification de PAG selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- À la loi du 28 juillet 2011
- À 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

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.

# Titre II. Aménagement du domaine privé

## Art.1. La délimitation des parcelles initiales et projetées

Le plan d'aménagement particulier quartier existant « Croix-Montagne » est constitué par des parcelles cadastrales de la section cadastrale A de Schiffflange à Schiffflange. Le PAPQE se base sur le Plan Cadastral Numérisé (PCN) de 2020. Ce PCN sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP et à la délimitation des parcelles.

Les projets sont à réaliser selon un mesurage officiel, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : Si elles sont présentes, les côtes de recul priment sur celles des emprises constructibles.

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons unifamiliales ou plurifamiliales et en forme de logement collectif (étudiants, personnes âgées). Les établissements à caractère économique et socioculturel des services administratifs ou professionnels, des restaurants et débits de boissons, les services publics et privés, et le commerce sont également admis.

## Art.2. Recul des constructions

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (voir *Art. 1. La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées*).

En cas d'incohérences, notamment celles dérivant des différences entre le plan topographique et le parcellaire effectif, les reculs imposés priment sur les autres prescriptions dimensionnelles (largeur, profondeur).



## Art.3. Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

### 3.1. Constructions destinées au séjour prolongé de personnes

Les constructions destinées au séjour prolongé doivent être implantées en bande sauf si la partie graphique du présent projet en dispose autrement.

La profondeur des gabarits destinés au séjour prolongé est représentée sur la partie graphique du projet.

Les alignements obligatoires des façades tels que représentés sur la partie graphique sont à respecter.

Les alignements obligatoires reprennent les façades existantes sur la partie graphique. En cas de discordance entre la partie graphique et la position réelle de la façade in situ, l'alignement de la façade existante prime.

On entend par bande de construction la zone d'emprise constructible destinée au séjour prolongé de personnes définie lot par lot dans la partie graphique du présent projet.

### 3.2. Constructions souterraines

L'aménagement de constructions souterraines est admis en dessous de toutes les emprises destinées au séjour prolongé de personnes. Toutefois, si nécessaire, un dépassement de l'emprise peut être admis pour les logements plurifamiliaux ainsi que pour les souterrains communs à plusieurs unités de logements unifamiliaux ou plurifamiliaux.

### 3.3. Dépendances (non spécifiées dans la partie graphique)

Une dépendance peut être aménagée en dehors des emprises destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique.

## Art.4. Niveaux

### Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :

Le nombre maximum de niveaux autorisés est indiqué dans la partie graphique.

## Art.5. Hauteur des constructions

### Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :

Les hauteurs maximales des constructions sont précitées dans la partie graphique.

Les hauteurs se réfèrent au niveau moyen de la mer/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, aux étages dans les combles et aux étages en retrait.

Nonobstant les valeurs indiquées dans la partie graphique, toutes les constructions existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,20 mètre.

## Art.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre d'unité de logement maximal est indiqué dans le tableau ci-dessous.

En cas de remembrement, les unités de logement sont cumulatives selon les parcelles initiales (à la date de l'entrée en procédure du présent projet.)

En cas de morcellement, les unités de logements ne doivent pas dépasser le nombre de logements admis sur la parcelle initiale (à la date de l'entrée en procédure du présent projet).

Si une emprise au sol se situe sur plusieurs parcelles, un remembrement doit être accordé avant toute demande d'autorisation de bâtir.

N°parcelle	Adresse	Nombre de logements max autorisés
3241/9899	9, rue des Mines	15
3241/7094	42, rue de la Montagne	1
3241/7093	40, rue de la Montagne	1
3241/7092	38, rue de la Montagne	1
3241/7091	36, rue de la Montagne	1
3241/7392	34, rue de la Montagne	1
3240/6687	32, rue de la Montagne	1
3239/6686	30, rue de la Montagne	1
3238/7449	28, rue de la Montagne	1
3238/7450	26, rue de la Montagne	1
3237/11570	24, rue de la Montagne	1
3237/11571	22, rue de la Montagne	1
3237/3402	20, rue de la Montagne	1
3238/8225	rue de la Montagne (arrière)	-
3235/4699	18C, rue de la Montagne	1
3237/12494	18B, rue de la Montagne	1
3237/12495	18A, rue de la Montagne	1
3237/9261	16, rue de la Montagne	1
3236/9260	14, rue de la Montagne	1
3227/9259	rue de la Montagne (avant)	-
3227/9258	12, rue de la Montagne	1
3228/9073	rue de la Montagne (arrière)	-
3227/6901	10, rue de la Montagne	1
3227/11709	8, rue de la Montagne	1

3227/11707	6, rue de la Montagne	1
3228/11583	rue de la Montagne (avant)	-
3228/11582	4, rue de la Montagne	5
3227/11825	rue de la Montagne (arrière)	-
3226/7665	2, rue de la Montagne	4
3226/7664	71, Avenue de la Libération	6
3226/10066	73-75, Avenue de la Libération	6
3226/7822	77, Avenue de la Libération	1
3226/7821	79, Avenue de la Libération	1
3226/7443	81, Avenue de la Libération	2
3225/8438	83, Avenue de la Libération	1
3225/8437	85, Avenue de la Libération	1
3225/6774	87, Avenue de la Libération	1
3225/11816	Avenue de la Libération (avant)	-
3225/11815	Avenue de la Libération (avant)	-
3225/11813	89, Avenue de la Libération	2
3225/11814	Avenue de la Libération (mitoyen)	-
3225/9445	91, Avenue de la Libération	1
3229/9703	Avenue de la Libération (avant)	-
3229/10230	93, Avenue de la Libération	7
3229/10552	Avenue de la Libération (latéral)	-
3229/10551	95, Avenue de la Libération	4
	Avenue de la Libération (arrière)	-
3229/10550	1, rue des Mines	13
3231/10232	3, rue des Mines	1
3231/4709	5, rue des Mines	1
3241/4372	7, rue des Mines	1
3241/4371	entre 7 et 9, rue des Mines	-
3298/9561	Avenue de la Libération (avant)	0
3298/9562	53, Avenue de la Libération	10
	2, rue de la Croix	
3297/7669	55, Avenue de la Libération	3
3296/4087	57, Avenue de la Libération	3
	rue de la Croix	2

3296/12009	Avenue de la Libération (avant)	0
3296/12010	59, Avenue de la Libération	3
	rue de la Croix	2
3296/7098	61, Avenue de la Libération	3
	rue de la Croix	2
3295/5320	63, Avenue de la Libération	3
	rue de la Croix	
3294/5016	65, Avenue de la Libération	3
3294/5015	67, Avenue de la Libération	3
3293/9144	1, rue de la Montagne	5
3293/10455	3, rue de la Montagne	4

## Art.7. Affectation

Pour les bâtiments sis aux numéros 53 à 67, Avenue de la Libération, le rez-de-chaussée des constructions doit être aménagé de manière à accueillir une fonction autre que le logement tel qu'autorisé par le plan d'aménagement général.

## Art.8. L'aménagement des toitures

Constructions destinées au séjour prolongé de personnes

La partie graphique définit la forme des toitures admissibles.

En cas de toiture autorisée à 2 versants, la ligne de faîtage est parallèle à l'axe de la voie desservante.

Les toitures plates doivent être végétalisées par une végétalisation au minimum extensive et d'espèces indigènes.

Les toitures des retraits et des volumes en extension accolées à l'arrière des constructions peuvent être utilisées comme toiture terrasse.

## Art.9. Aménagement des espaces privés

Le recul avant des parcelles peut être clôturé en limite de propriété par des clôtures, des haies, des murets ou une combinaison de ces éléments avec une hauteur maximale de 0,80 mètre maximum.

## Art.10. Les emplacements de stationnement

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) en vigueur de la Commune de Schifflange sont à appliquer.

### **10.1. Accès carrossables**

Pour les bâtiments sis aux numéros 53 à 67, Avenue de la Libération, aucun accès carrossable n'est autorisé.

Pour l'ensemble des autres bâtiments, les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) en vigueur de la Commune de Schifflange sont à appliquer.

### **Art.11. Les surfaces restant libres**

Pour les constructions et installations existantes, ne respectant pas les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) en vigueur de la Commune de Schifflange, une dérogation exceptionnelle peut être accordée par le Bourgmestre en cas d'entretien et de rénovation

## Titre III. Critères de durabilité

### Art.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 (traits bleus sur la partie graphique).

### Art.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.

### Art.3. Vitrage

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 2,00 m<sup>2</sup> sont à effectuer avec un vitrage protégeant les oiseaux.

### Art.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.

### Art.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).



## Art.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.

## Art.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

## Art.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.

## Art.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.

