



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Quartier Existant « Spoo » 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

Titre I. Contenu et dispositions générales	4
Titre II. Aménagement du domaine privé	4
Art.1. La délimitation des parcelles initiales et projetées	4
Art.2. Recul des constructions	4
Art.3. Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol	5
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
Art.4. Niveaux	5
Art.5. Hauteur des constructions	5
Art.6. Nombre d'unités de logement	6
Art.7. L'aménagement des toitures	9
Art.8. Les emplacements de stationnement	9
8.1. Accès carrossables	9
Art.9. Aménagement des espaces privés	9
Art.10. Les surfaces restant libres	9
Titre III. Critères de durabilité	10
Art.1. Toitures	10
Art.2. Menuiseries	10
Art.3. Vitrage	10
Art.4. Collecte des eaux pluviales	10
Art.5. Pierres naturelles	10
Art.6. Aménagement extérieur	11
Art.7. Eclairage extérieur	11
Art.8. Isolations des façades et de la toiture	11
Art.9. Energie	11



Préambule

Objet :	Projet d'Aménagement Particulier Quartier Existant « Spoo » Partie écrite règlementaire
Commune :	Schifflange
Conception :	Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a. 12, avenue du Rock'n'Roll L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval LUXEMBOURG
Maître d'ouvrage :	Administration communale de Schifflange 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 « Spoo » 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 « Spoo » 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 admissibles.

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
3403/11118	10, Pl. Grande-Duchesse Charlotte	6
3398/11119	8, Pl. Grande-Duchesse Charlotte	7
3381/9078	6, Pl. Grande-Duchesse Charlotte	2
3381/8228	4, Pl. Grande-Duchesse Charlotte	2
3381/11619	2, Pl. Grande-Duchesse Charlotte	2
3381/11672	16-20, rue Basse	9
3381/11617	16-20, rue Basse (petite parcelle)	
3381/11621	16-20, rue Basse	
3380/11557	70, rue de l'Eglise (parcelle avant)	-
3380/11558	70, rue de l'Eglise	21
3398/11696	68, rue de l'Eglise	8
3403/11563	66, rue de l'Eglise (parcelle avant)	-
3403/11564	66, rue de l'Eglise	10
3410/8136	64, rue de l'Eglise	1
3418/8137	62, rue de l'Eglise	1
3427/6344	60, rue de l'Eglise	1
3430/4957	rue de l'Eglise (jardin)	-
3423	rue de l'Eglise (jardin)	-
3437/5026	rue de l'Eglise (jardin)	-
3442	rue de l'Eglise (jardin)	-
3444	rue Caspar-Mathias Spoo (jardin)	-
3438/5149	58-56, rue de l'Eglise	2
3440/5150	54, rue de l'Eglise	1
3440/5151	52, rue de l'Eglise	1

3451/9564	48, rue de l'Eglise	11
3455/6274	46, rue de l'Eglise	1
3455/9083	44, rue de l'Eglise	3
3456/6121	42, rue de l'Eglise	1
3456/6122	40, rue de l'Eglise	1
3456/6123	38, rue de l'Eglise	1
3467/12637	rue de l'Eglise (avant parcelle)	-
3467/12636	36, rue de l'Eglise	1
3467/4919	34, rue de l'Eglise	1
3479/7101	jardin	-
3469/5458	28, rue de l'Eglise	7
3469/5336	26, rue de l'Eglise	1
3469/5335	24, rue de l'Eglise	1
3473/7985	22, rue de l'Eglise	1
3474/10422	20, rue de l'Eglise	3
3475/11025	18, rue de l'Eglise	3
347/55247	rue de l'Eglise (stationnement)	-
3475/9087	rue du Parc (stationnement)	-
3474/10423	42, rue Caspar-Mathias Spoo	2
3473/9085	40, rue Caspar-Mathias Spoo	3
3481/6986	38, rue Caspar-Mathias Spoo	3
3481/6984	36, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3481/7234	34, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3481/7233	32, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3481/7232	30, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3480/7229	rue Belair (jardin)	-
3480/7231	28, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3480/7104	26, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3480/10491	24, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3480/10490	rue Caspar-Mathias Spoo (entre parcelle)	-
3455/10489	22, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3455/6785	20, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3451/6783	18, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3451/6896	16, rue Caspar-Mathias Spoo	1



3451/6895	14, rue Caspar-Mathias Spoo	1
3434/12400	12, rue Caspar-Mathias Spoo	3
3431/6870	10, rue Caspar-Mathias Spoo	2
3424/8575	8, rue Caspar-Mathias Spoo	4
3469/9084	14, rue Belair	1
3469/5343	12, rue Belair	1
3469/5342	10, rue Belair	1
3469/5341	8, rue Belair	1
3469/5340	6, rue Belair	1
3469/5339	4, rue Belair	1
3469/5338	2, rue Belair	1
3468/9449	1, rue Belair	4
3479/5699	3, rue Belair	1
3479/5698	5, rue Belair	1
3479/6124	7, rue Belair	1
3480/7103	9, rue Belair	1
3480/7230	11, rue Belair	1
3481/6985	13, rue Belair	1
3457/4916	37, rue de l'Eglise	3
3454/5690	5, rue des Artisans	-
3450/12154	1, rue des Artisans / 41 -43-45 rue de l'église	12
3337/12281	45, rue de l'Eglise (moitié résidence)	4
3337/12282	rue de l'Eglise (parcelle avant)	-
3337/5145	47, rue de l'Eglise	1
3337/6608	49, rue de l'Eglise	1
3341/6609	51, rue de l'Eglise	1
3341/6610	53, rue de l'Eglise	1
3341/9803	55, rue de l'Eglise	1
3341/12003	rue de l'Eglise	-
3341/12004	rue de l'Eglise	-
3341/12005	rue de l'Eglise	-
3349/11948	1-5, rue Avenue de la Libération /57 rue de l'église	-
3349/11949	1-5, rue Avenue de la Libération /57 rue de l'église	-
3349/12006	1-5, rue Avenue de la Libération /57 rue de l'église	-

3349/12007	1-5, rue Avenue de la Libération /57 rue de l'église	95
3352/12781	rue de l'Eglise (parcelle avant)	-
3352/12782	63, rue de l'Eglise	6
3357/5242	65, rue de l'Eglise	1
3357/2560	6, rue Basse	1
3356/4217	8, rue Basse	1
3356/11565	rue Basse (parcelle avant - construit)	-

Art.7. 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.8. Les emplacements de stationnement

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

8.1. Accès carrossables

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

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 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 Schiffflange, 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 m² 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 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

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.

