



Administration Communale de
Schiffflange

Projet d'aménagement particulier « quartier existant »

Rue Basse - Fossé - Wingert

Partie écrite

29.03.2023

modifications	date	élaboration
		cg
responsable wityr & wityr s.a.	vote du conseil communal	approbation ministérielle
uw		

Sommaire

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales	3
Titre II : Aménagement du domaine privé	3
Art. 1 : La délimitation et la contenance des parcelle initiales et projetées	3
Art. 2 : Reculs des constructions	4
Art. 3 : Type et implantation des constructions	4
Art. 4 : Niveaux	5
Art. 5 : La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé	5
Art. 6 : Nombres d'unités de logements	5
Art. 7 : L'aménagement des toitures	8
Art. 8 : Les emplacements de stationnement et les accès carrossables	8
Art. 9 : Les surfaces restant libres	9
Art. 10: Les aménagements extérieurs	9
Art. 11 : Les restrictions esthétiques	9
Art. 12 : Développement durable	9

Annexe : Terminologie

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» Rue Basse / Rue du Fossé situé dans une « zone mixte à caractère urbain - a » est conforme:

- au PAG de la Commune de Schiffflange
- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- aux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 afférents à la loi précitée

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

- la présente partie écrite
- une partie graphique

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 et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le présent PAP est constitué par des parcelles cadastrales de la section A de Schiffflange à Schiffflange. Il se base sur le plan topographique n° 11242-01(a) du 01.08.2016 et le plan de surface n° 11242-02 du 13.09.2016 réalisés par GEOCAD géomètres officiels, et sur le Plan cadastral numérisé (PCN) de 2021.

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.

Une cession de fonds privés peut être exigée dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

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 des débits de boissons, les services publics et privés, et le commerce sont également admissibles.

Les surfaces en rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales comprenant plus de quatre unités de logement ne

peuvent pas servir au stationnement de véhicules. Dans la rue Basse, les surfaces en rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales non protégées doivent servir à des affectations autre que du logement.

Art. 2 : Reculs des constructions

La partie graphique définit les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles.

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

Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :

Les alignements obligatoires des façades tels que représentés sur la partie graphique du présent PAP sont à respecter. Ils reprennent les façades existantes. En cas de discordance entre la partie graphique et la position réelle de la façade in situ, l'alignement de la façade existante prime.

Les profondeurs des constructions représentées sur la partie graphique se réfèrent aussi aux positions réelles des façades in situ.

En cas de mesures d'assainissement énergétique d'une construction existante, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles et les limites de la parcelle.

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 maisons plurifamiliales ainsi que pour les souterrains communs à plusieurs unités de maisons uni-, bi- ou plurifamiliales.

Les constructions en dessous de l'espace vert privé (voir partie graphique) doivent être couvertes de terre végétale avec une épaisseur minimale de 50 cm. L'ensemble des constructions et de la toiture végétale peut dépasser le niveau du terrain aménagé existant de 50 cm au maximum.

Dépendances (non spécifiées dans la partie graphique) :

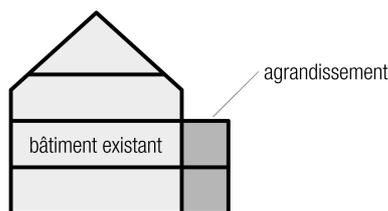
Une dépendance peut être aménagée en dehors des emprises destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique.

Art. 4 : Niveaux

Le nombre maximum de niveaux autorisés est indiqué dans la partie graphique. Les nombres indiqués se réfèrent aux niveaux pleins, aux combles (C) et aux étages en retrait (R).

En outre, un niveau en sous-sol est admis.

En cas que la partie graphique indique une deuxième emprise au sol pour un agrandissement au côté arrière, le nombre de niveaux y admissible est égale au nombre de niveaux pleins admises dans le bâtiment existant. En outre, un niveau en sous-sol y est admis.



Pour les bâtiments du côté sud de la rue Albert Wingert (numéros pairs) comportant plus de deux niveaux pleins, un niveau en sous-sol n'est pas autorisé (voir coupes représentatives I et J dans la partie graphique).

Art. 5 : La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé

Les hauteurs indiquées dans la partie graphique se réfèrent au niveau moyen de la mer (Höhe üNN) / à la hauteur relative par rapport au niveau de l'axe de la rue mesurée perpendiculairement du milieu de la façade.

Nonobstant les valeurs indiquées dans la partie graphique, toutes les constructions existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,2 mètres.

Art. 6 : Nombres d'unités de logements

Le nombre d'unités de logement maximal par parcelle est égale à 1 (un) pour les parcelles où se trouve une construction destinée au séjour de personnes. Une exception est accordée pour les parcelles reprises dans le

tableau ci-dessous.

En cas de remembrement, les unités de logement sont cumulatives selon les parcelles initiales.

En cas de morcellement, le nombre de logements admis sur la parcelle initiale ne doit pas être dépassé sur l'ensemble des parcelles résultantes.

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

Parcelle	Adresse	Nombre de logements max. autorisés
3798 / 11316	2 avenue de la Libération	1 + Commerce
2257 / 8394	2 rue Albert Wingert	3
2257 / 8395	4 rue Albert Wingert	3
2257 / 8396	6 rue Albert Wingert	2
2257 / 8401	16 rue Albert Wingert	2
2263 / 8426	31 rue Albert Wingert	3
2274 / 8436	34 rue Albert Wingert	2
2274 / 8432	42 rue Albert Wingert	2
2274 / 8431	44 rue Albert Wingert	3
3530 / 11554	22 rue Basse	3
3530 / 11550	24 rue Basse	2
3584 / 12034	38 rue Basse	3
3584 / 9902	40 rue Basse	2
3593 / 12737	41 rue Basse	3 au total pour 3593/10212 et 3593/12737
3581 / 7461	42 rue Basse	5
3593 / 11454	43 rue Basse	4
3599 / 11460	49 rue Basse	5
3578 / 12016	50 rue Basse	10
3575 / 13033	52 rue Basse	4
3573 / 11532	54 rue Basse	3
3573 / 11530	56 rue Basse	3
3570 / 11526	60 rue Basse	4
3570 / 11524	62 rue Basse	12
3603 / 11476	69 rue Basse	3
3561 / 11516	72 rue Basse	2
3558 / 11514	74 rue Basse	2

3558 / 11512	76	rue Basse	4
3557 / 11510	78	rue Basse	3
3609 / 11484	79	rue Basse	2
3556 / 11508	80	rue Basse	4
3609 / 11486	81	rue Basse	2
3555 / 11506	82	rue Basse	2
3551 / 6199	84	rue Basse	2
3551 / 6198	86	rue Basse	2
3551 / 11502	88	rue Basse	3
3551 / 11500	90	rue Basse	4
3551 / 12380	92	rue Basse	3
3613 / 5884	93	rue Basse	2 + commerce
3597 / 12625	45	rue Basse	10
3604 / 12040	65 - 67	rue Basse	14 + commerce
3606 / 12362	73	rue Basse	8
3613 / 12017	87 - 89	rue Basse	11
3530 / 8793	1	rue des Fleurs	4
3530 / 12050	3	rue des Fleurs	6
3615 / 12747	7-9	rue du Canal	No 7: 1, No 9: 1
3616 / 7336		rue du Canal	voir 3615/12747
3593 / 12739	4	rue du Fossé	3
3731 / 9277	10	rue du Fossé	3
3731 / 9276	12	rue du Fossé	3
3731 / 9275	14	rue du Fossé	3
3731 / 9274	16	rue du Fossé	3
3795 / 11566	3	rue du Pont	5
3795 / 10492	5	rue du Pont	3
3779 / 7249	7	rue du Pont	2
3778 / 12028	9	rue du Pont	7
3793 / 9450	11	rue du Pont	4
3793 / 9995	13	rue du Pont	4
3792 / 9993	15	rue du Pont	6
3731 / 12767	18	rue du Pont	2
3792 / 13138	19	rue du Pont	3
3795 / 10496	5a	rue du Pont	voir 3795/10492
3551 / 7330	16	rue Michel Rodange	2

3551 / 8446	4-6 rue Michel Rodange	3
3795 / 10493		voir 3795/10492
3593 / 10212		voir 41, rue Basse

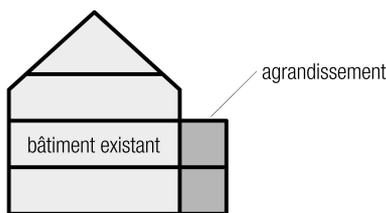
Art. 7 : L'aménagement des toitures

La partie graphique définit la forme des toitures admissibles.

En cas d'aménagement d'une toiture à deux versants, la ligne de faîtage est parallèle à l'axe de la voie desservante.

En cas d'aménagement d'une toiture plate avec étage en retrait, cet étage en retrait aura une hauteur maximale de 3 m et un recul minimal de 2 m par rapport à l'acrotère de l'étage inférieur. Ce recul peut être utilisé comme toiture terrasse. Le dernier étage sera couvert d'une toiture remplissant les critères de durabilité (Art. 12).

En cas que la partie graphique indique une deuxième emprise au sol pour un agrandissement au côté arrière, cet agrandissement doit être couvert par une toiture plate ou à un versant incliné vers l'arrière. L'agrandissement ne doit pas excéder la hauteur de la corniche arrière du bâtiment existant (voir coupe schématique ci-dessous). La toiture de l'agrandissement peut être utilisée comme toiture terrasse.



Art. 8 : Les emplacements de stationnement et les accès carrossables

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

Art. 9 : Les surfaces restant libres

Pour les constructions et installations existantes ne respectant pas les prescriptions du RBVS en vigueur, une dérogation exceptionnelle peut être accordée par le Bourgmestre en cas d'entretien et de rénovation.

Art. 10 : Les aménagements extérieurs

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. 11 : Les restrictions esthétiques

Pour les nouvelles constructions, des portes, fenêtres, lucarnes et autres ouvertures dans les façades ou toits doivent avoir un format rectangulaire.

Des éléments triangulaires ou ronds comme des arcs ou toits / lucarnes bombés sont interdits.

Art. 12 : Développement durable

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.

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.

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).

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.

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.

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.

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.