



papaya

urbanistes et
architectes paysagistes

Projet d'Aménagement Particulier Quartier Existant « Val des Aulnes » à Schifflange

Partie écrite réglementaire

24 mai 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	7
7.1. Constructions destinées au séjour prolongé de personnes	7
7.2. Dépendances	7
7.3. Lucarnes	7
Art.8. Les emplacements de stationnement	8
8.1. Accès carrossables	8
Art.9. Aménagement des espaces privés	8
Art.10. Les surfaces restant libres	8
Titre III. Critères de durabilité	9
Art.1. Toitures	9
Art.2. Menuiseries	9
Art.3. Collecte des eaux pluviales	9
Art.4. Pierres naturelles	9
Art.5. Aménagement extérieur	9
Art.6. Eclairage extérieur	10
Art.7. Isolations des façades et de la toiture	10
Art.8. Energie	10

Préambule

Objet :	Projet d'Aménagement Particulier Quartier Existant « Val d'Aulnes » Partie écrite réglementaire
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 :	24 mai 2023



Titre I. Contenu et dispositions générales

Objet

Le présent plan d'aménagement particulier quartier existant « Val des Aulnes » 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 « Val des Aulnes » 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.

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.

Le nombre d'étages indiqué se réfère aux niveaux pleins, aux étages dans les combles et aux étages en retrait.

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 au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement.

On entend par niveau de référence 0,00 ; le niveau de l'axe de la rue mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante sauf si le PAP en dispose autrement.

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 par parcelle est égale à 1 (un) pour les parcelles où se trouve une construction destinée au séjour prolongé 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 (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
2113/9190	16, rue du Parc	2
2112/10408	18-20, rue du Parc	11
2112/10482	22, rue du Parc	7
2006/8336	34, rue du Parc	2
2006/8335	36, rue du Parc	2
2003/9182	38, rue du Parc	1
2003/9182	12, Val des Aulnes	2
2027/8377	33, Val des Aulnes	2
2030/10059	48, Val des Aulnes	2
1964/6964	58, Val des Aulnes	2
1933/7289	59, Val des Aulnes	2
1935/11218	81, Val des Aulnes	2
2116/12640	3, rue Michel Rasquin	4
2009/8864	9, rue Michel Rasquin	2
2006/8715	21, rue Michel Rasquin	2
2023/9438	31, rue Michel Rasquin	2
2023/8722	33, rue Michel Rasquin	2

Art.7. L'aménagement des toitures

7.1. 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.

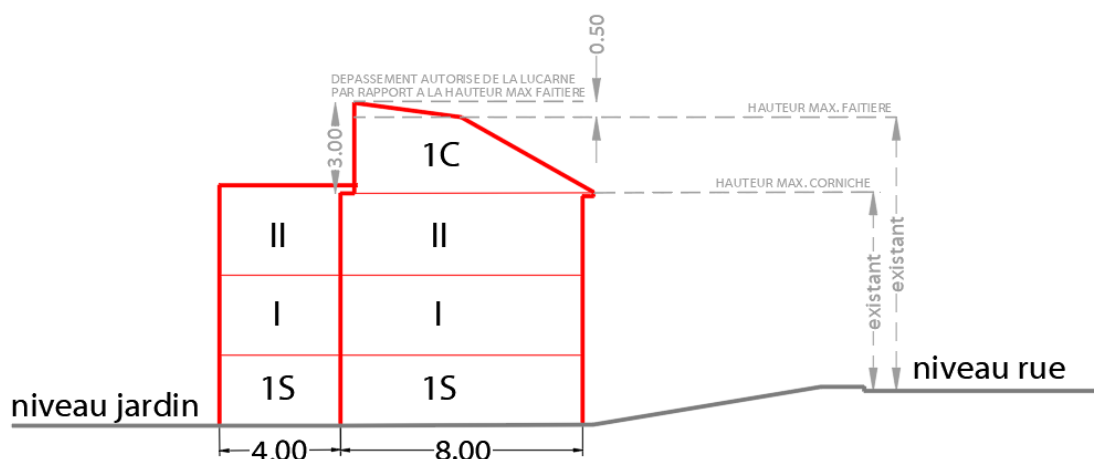
Les toitures des retraits et des volumes en extension accolées à l'arrière des constructions peuvent être utilisées comme toiture terrasse.

7.2. Dépendances

Les toitures des dépendances peuvent être plates.

7.3. Lucarnes

Pour les constructions situées du numéro 02 au numéro 64 (côté numéros pairs) de la rue Michel Rasquin, seule une lucarne est autorisée à l'arrière de la construction côté jardin. Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade en respectant un recul de minimum 0,90 m sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée, sans largeur minimum à respecter.



Pour toutes les autres constructions, les lucarnes doivent respecter les prescriptions du règlement sur les bâtisses les voies publiques et les sites.

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'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 (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 prosrites.

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. 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.4. 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.5. 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.6. 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.7. 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 halogénés 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.8. 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.