

2. PARTIE ÉCRITE

Référence: <u>17145/100</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>28.01.2015</u>
Le Ministre de l'Intérieur
 Dan Kersch

2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE

(RGD Art. 3 (1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 9,91 ares constitué par l'unique parcelle n°3876/12165, section cadastrale A de Schifflange, à Schifflange.

La délimitation et la contenance de la parcelle sont exprimées sur l'extrait cadastral et le tableau parcellaire produit par les services de l'administration du cadastre et de la topographie (ACT).

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le mesurage cadastral n°1576 (commune de Schifflange) du 20 octobre 2013,
- le plan de levé topographique n°20130384-LP-T001 Indice B du 10 octobre 2013.

La délimitation et la contenance de la parcelle n°3876/12165 est exprimée dans la partie graphique.

2.2 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

(RGD Art. 3 (2))

La zone du présent PAP est destinée à la réalisation d'une maison plurifamiliale comportant cinq (5) unités de logement.

2.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

(RGD Art. 3 (3))

2.3.1 POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

- A. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés**

Surface constructible brute

La surface constructible brute maximale pour la présente parcelle est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur la présente parcelle est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.



Surface pouvant être scellée

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

L'espace extérieur pouvant être scellé à l'avant du bâtiment, représenté dans la partie graphique sert à prévoir les accès nécessaires à la résidence (hors rampe d'accès au parking souterrain). 30% maximum de cette surface peut être utilisée pour la réalisation des accès nécessaires à la résidence. Les parties restantes sont à aménager sous forme d'espace vert privé.

Espace vert privé

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants sont à respecter:

- Conserver au maximum les structures vertes existantes ayant une valeur écologique intéressante;
- Renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site.

Un escalier permettant l'accès à la zone "espace vert privé" au niveau du rez-de-chaussée peut être aménagé dans la marge de recul latéral. L'embranchement de celui-ci est de 1,20 m maximum et doit être accolé au bâtiment.

B. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Nombre d'emplacements de stationnement privé pour voiture

Le minimum est d'un emplacement et demi (1,5) par unité d'habitation, augmenté à l'unité supérieure. Ces emplacements sont liés aux appartements de la résidence et ne peuvent pas être vendus séparément de ces derniers.

Emplacements de stationnement en surface

Un maximum de trois (3) emplacements de stationnement en surface pour voiture est à prévoir à l'arrière du bâtiment qui sont à aménager sous forme de car-port. Ces trois (3) emplacements sont à réaliser dans les "limites de surfaces constructibles pour dépendances" définies par le trait tillé bleu dans la partie graphique.

La réalisation d'emplacements de stationnement pour voiture à l'avant du bâtiment est interdite.

Emplacements de stationnement privé à l'intérieur de la construction

Les emplacements de stationnement privé pour voiture à l'intérieur de la construction doivent être aménagés en sous-sol sous forme d'un parking souterrain collectif. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface construite brute.

Nombre d'emplacements de stationnement privé pour personnes à mobilité réduite

Au moins un (1) emplacement pour personnes à mobilité réduite est à réaliser parmi les emplacements de stationnement privé pour voiture. Cet emplacement est à réaliser à l'intérieur du parking souterrain.

Taille minimale des emplacements de stationnement pour voiture

La taille minimale d'un emplacement de stationnement pour voiture est de 5,00m X 2,50m. La taille minimale d'un emplacement pour personnes à mobilité réduite est de 5,00 X 3,25m.

Nombre d'emplacements de stationnement pour vélos

Un minimum de quatre (4) emplacements de stationnement pour vélos sont à prévoir dans le cadre du présent PAP. Les emplacements de stationnement pour vélos devront être couverts.

C. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant et latéraux sont repris sur la partie graphique du présent PAP.

D. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins hors sol est fixé sur la partie graphique.

Le nombre de niveaux en sous-sol est fixé sur la partie graphique.

Le nombre de niveaux en retrait est fixé sur la partie graphique.

E. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère de la construction est fixée dans la partie graphique du PAP.

Hauteur hors tout

La hauteur maximale hors tout (ht) correspond à la distance entre le point extrême de la construction et le niveau de référence. Elle est identifiée par le sigle « ht » et est fixée dans la partie graphique. Les superstructures ponctuelles réservées pour les installations techniques (cages d'ascenseur, techniques de ventilation...) devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive d'une corniche fictive formant saillie de 0,70 mètres.

F. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre maximal d'unités de logement par construction est fixé à cinq (5).

G. Le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Type de construction

Le type de construction admis est la maison plurifamiliale (mp).



Disposition de la construction hors sol et en sous-sol

La construction hors sol et en sous-sol est à implanter suivant l'aire constructible définie par le trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

Les limites maximales des surfaces constructibles pour constructions souterraines correspondent aux limites maximales des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

La surface délimitée par les "limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" de la partie graphique est plus grande que la "surface constructible brute" indiquée dans le tableau de la "représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot" de la partie graphique afin de permettre une certaine flexibilité architecturale.

Servitude de type urbanistique

Dans la zone de servitude de type urbanistique définie dans la partie graphique, aucune surface habitable ne peut y être aménagée au niveau de l'étage en retrait (1R). L'aménagement d'une terrasse dans cette zone est interdite. Seules les superstructures des constructions telles que souche de cheminée et de ventilation, les cabanons d'ascenseur et les équipements de ventilation d'air sont autorisés.

Avant-corps

Les avant-corps ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 mètre. La longueur des avant-corps ne peut être supérieure à un tiers de la longueur de la façade où il se trouve.

Dans les "limites de surfaces constructibles pour avant-corps" dans la partie graphique, les avant-corps ne peuvent se trouver qu'au niveau I sur la partie arrière du bâtiment et qu'au niveau 1R sur les parties latérales du bâtiment d'habitation.

Chaque unité de logement doit obligatoirement disposer d'au moins une (1) terrasse ou d'un (1) balcon.

Des loggias sont à réaliser sur les façades donnant sur la voie desservante. La réalisation d'une loggia peut se substituer à la réalisation d'un balcon ou d'une terrasse.

Profondeur des constructions

La profondeur de construction mesurée à partir de la façade principale (fp) est fixée dans la partie graphique.

La façade principale (fp) correspond à la façade donnant sur la voie desservante.

Hauteur du socle

La hauteur du socle est fixée à maximum un mètre et cinquante centimètres (max. 1,50 m) par rapport au niveau de la voie publique existante mesuré au niveau de la hauteur la plus importante de la façade principale donnant sur cette voie.

Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes, les niveaux en sous-sol et les dépendances devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

2.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Seule la forme de **toiture plate (tp)** est acceptée dans le cadre du présent PAP. Celle-ci est aménagée en terrasse, en toiture végétalisée, ou recouverte de gravier. Une toiture-plate accessible doit être sécurisée de manière à éviter les chutes de personnes. La toiture végétalisée est à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

La toiture plate doit prendre en compte le type de support, l'étanchéité, l'isolation, le pare-vapeur et la protection de l'isolation.

L'installation de **panneaux solaires** thermiques ou photovoltaïques et l'aménagement de **puits de lumière** (ouverture zénithale) ou toute autre ouverture permettant de faire pénétrer le soleil ou d'aérer y est admise.

B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Rampe d'accès

La rampe d'accès au parking souterrain ne doit pas dépasser une pente maximale de 15% et être aménagée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie publique.

C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Le PAP impose au sein de l'espace vert privé à l'arrière du bâtiment la plantation de deux (2) arbres fruitiers comme le *Malus sylvestris* (pommier) ou le *Prunus avium* (cerisier) avec une distance minimale de 10 m entre les deux arbres.

D'autres essences feuillues autochtones peuvent être plantées dans le cadre de ce PAP. La hauteur de haie sur la limite avant du PAP ne doit pas excéder 1,00m au-dessus de la voie desservante.



Une haie de hêtre (*Fagus sylvatica*) ou de charme (*Carpinus betulus*) est à planter le long de la limite arrière du présent PAP.

D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Remblais et déblais de terre

Le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus d'un mètre et cinquante centimètres (max 1,50 m) par des remblais ou par des déblais. Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain, tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne doivent pas contenir de matières organiques et autres matières polluantes ou dangereuses.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement sera construit sur la limite "Est" du PAP. Sa délimitation est reprise dans la partie graphique du PAP.

La hauteur visible du mur de soutènement ne doit pas dépasser un mètre et cinquante centimètres (max 1,50 m) au-dessus du niveau du terrain aménagé. La hauteur du mur de soutènement doit dépasser la cote du terrain le plus élevé d'au moins 0,10m.

Muret

Des murets d'une hauteur maximale de 1,00m au-dessus de la voie desservante sont autorisés dans la zone grisée "espace extérieur pouvant être scellé" de la partie graphique du PAP.

Clôture

Les clôtures sont interdites sur la limite avant du présent PAP.

E. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir

Les constructions à démolir

Toutes les constructions existantes sont à démolir. Leur implantation actuelle est reprise par un trait tillé gris correspondant au "Bâti à détruire" dans la partie graphique.

F. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car - ports et abris de jardin

Dépendance de type abris de jardin

Une dépendance de type abri de jardin d'une surface maximale de 40 m² est permise dans l'espace vert privé à l'arrière du bâtiment projeté.

Dépendance de type car-ports

La toiture de la dépendance sera soit aménagée en terrasse ou en toiture végétalisée. Une répartition terrasse/toiture végétalisée est autorisée.



2.3.3 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L'ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L'EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

Esthétique

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant harmonieusement dans le quartier. Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites.

Trois (3) matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum sont permis par construction.

Matériaux

- Les matériaux admis sont :
Pour les façades : l'enduit. Le bois, la pierre ou les panneaux composites peuvent être utilisés pour un maximum de 20% de la surface de la façade.

2.4 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art. 3 (4))

2.4.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

La viabilisation du projet correspond aux fonds nécessaires à la réalisation de la rampe d'accès au parking et aux emplacements de stationnement. Ces fonds restent privés.

2.4.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art. 3 (4))

Le PAP ne prévoit pas de fonds destinés à être cédés au domaine public.

2.4.3 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans la conduite pour eaux pluviales de la « Rue du Stade ».

Les eaux usées sont déversées dans le réseau des eaux usées de la « Rue du Stade ».

3. ANNEXES

3.1 AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION RÉF. 17145/10C DU 31.07.2014

3.2 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE

- Extrait du plan topographique, échelle 1: 5 000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1: 2 500
- Tableau du relevé parcellaire
- Mesurage officiel

3.3 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT – COMMUNE DE SCHIFFLANGE

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur.
- Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur.

3.4 CERTIFICAT DE PRÉSENTATION DU PAP

- Le présent PAP est présenté et introduit par Logis-Concept SA qui est le propriétaire de la parcelle 3876/12165.

3.5 CERTIFICAT OAI

3.6 PLAN DE MESURAGE TOPOGRAPHIQUE

3.7 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

3.8 VERSION NUMÉRIQUE DE LA PARTIE GRAPHIQUE

3.9 TERMINOLOGIE DU PAP "RUE DU STADE" À SCHIFFLANGE

Terminologie du PAP "Rue du Stade" à Schifflange

- Annexe 1 du RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

A. Coefficient maximum d'utilisation du sol

On entend par coefficient maximum d'utilisation du sol le rapport entre la surface construite brute de la construction projetée ou la somme des surfaces brutes projetées et la surface totale du terrain à bâtir net.

CMU = surface construite brute de la construction / surface du terrain à bâtir net

B. Coefficient d'occupation du sol

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction implantée ou de la somme des surfaces d'emprise au sol des constructions implantées et la surface d'un terrain à bâtir net.

COS = surface d'emprise au sol de la construction / surface du terrain à bâtir net

C. Calcul du terrain à bâtir net

Le calcul du terrain à bâtir net compris dans un plan d'aménagement particulier est effectué en déduisant du terrain à bâtir brut correspondant la surface de toutes les emprises et de tous les équipements ayant servi à sa viabilisation.

Les emprises en question englobent les fonds réservés à des aménagements publics tels que définis à l'article 34 de la loi concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

D. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut une ou plusieurs parcelles ou partie de parcelle ne comportant aucun équipement et devant être aménagée avant d'être viabilisée et subdivisée en nouvelles parcelles cadastrales.

E. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors œuvre mesurée sur le plan du niveau présentant la plus grande surface hors œuvre.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur (rampes de garage, chemins d'accès, etc.), les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons), les perrons, les seuils, les terrasses non couvertes. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

F. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre d'un bâtiment obtenue en additionnant la surface de tous les niveaux. Les combles et les surfaces non aménageables, les toitures-terrasses, les surfaces non closes en rez-de-chaussée, les surfaces non closes aux étages (loggias, balcons, etc.) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface brute construite. Les garages en sous-sol ne sont pas pris en compte sauf si le plan d'aménagement particulier comporte une indication correspondante.

G. Coefficient d'utilisation du sol

L'utilisation maximale admissible de parcelles à usage industriel peut également être exprimée par le coefficient d'utilisation du sol (CUS) qui exprime le rapport entre le volume de la construction et la surface du terrain à bâtir net.

$CUS = \text{volume de la construction} / \text{surface du terrain à bâtir net}$

H. Surface constructible

La surface constructible se calcule en appliquant à la surface du terrain le coefficient d'occupation des sols défini. Il s'agit d'un maximum théorique, car d'autres règles (implantation des immeubles, types et dispositions des constructions, etc.) peuvent s'opposer à la construction effective de la totalité de la surface théorique.

I. Recul

Le recul mesuré au milieu de et perpendiculairement à la façade longeant la limite concernée.

J. Hauteur à la corniche

La hauteur à la corniche est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan de toit et du plan de la façade donnant sur rue. Elle est mesurée dans l'axe de la construction.

K. Hauteur à l'acrotère

La hauteur à l'acrotère est définie comme différence moyenne entre le niveau de l'axe de la voie desservante et la limite supérieure de l'acrotère.

L. Hauteur au faîte

La hauteur au faîte est la différence entre le niveau du faîte et le niveau de la voie desservante, mesurée dans l'axe de la maison.

M. Etages pleins

Sont considérés comme étages pleins, les étages situés entre le niveau de la voie desservante et la ligne de corniche et ayant une hauteur libre sous plafond d'au moins 2,50 m.

N. Place de stationnement

On entend par place de stationnement, un emplacement réservé et accessible pour le stationnement de véhicules.