Vu et approuvé par le Conseil Communal
Schiffange, le 25.05.23
*Le Conseil Communal,*

# II. Partie Ecrite

Référence: 19590/10C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 27/09/2023
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding



BEST
INGENIEURS – CONSEILS

BUREAU D'ETUDES ET DE SERVICES TECHNIQUES
2, RUE DES SAPINS à L - 2513 SENNINGERBERG
TÉL. : 34 90 90 FAX : 34 94 33

## 1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

L'application du présent règlement se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

La partie écrite du plan d'aménagement général et le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites de la Commune de Schifflange sont applicables dans la mesure où ils comportent des dispositions qui ne sont pas définies par le présent règlement.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 211130-13-100 001b) du PAP.

## 2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### 2.1. Affectation

a) Construction A :

La construction A est principalement destinée aux établissements à caractère économique et socioculturel ainsi qu'aux services publics et privés, aux commerces et aux logements plurifamiliaux.

a) Constructions B, C, D et E :

Les constructions B, C, D et E sont destinées à du logement unifamilial.

### 2.2. Hauteur de la construction

La hauteur maximale de la construction fixée dans la partie graphique du présent PAP est mesurée au milieu de la façade principale à partir du niveau de l'axe de la voie desservante (côte d'altitude de 287,65 m).

### 2.3. Profondeur des constructions

a) Construction A :

La profondeur du volume principal (hors avant-corps et balcons) de la construction A est de maximum 15 mètres.

b) Constructions B, C, D et E :

La profondeur du volume principal (niveau I et II) des constructions B, C, D et E est de maximum 14 m.

### 2.4. Les avant-corps et balcons

La « construction A » peut être équipée d'avant-corps et/ou de balcons aux conditions suivantes :

a) Les avant-corps

Les avant-corps ne peuvent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et ils couvrent au maximum un tiers de la surface des façades où ils sont aménagés.
Ils ne peuvent pas dépasser la « limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et/ou la « limite de surfaces constructibles pour avant-corps » renseignée dans la partie graphique du PAP.

b) Les balcons

Les Balcons sont uniquement admis en façade arrière, à l'intérieur de la « limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et/ou de la « limite de surfaces constructibles pour avant-corps ».
Ils ne peuvent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m et leur longueur cumulée (par niveau) ne peut pas dépasser la moitié de la longueur de la façade totale de la construction.
Les balcons peuvent être prolongé à l'intérieur de la construction sous la forme de loggia.

### 2.5. Toitures

a) Constructions « A »

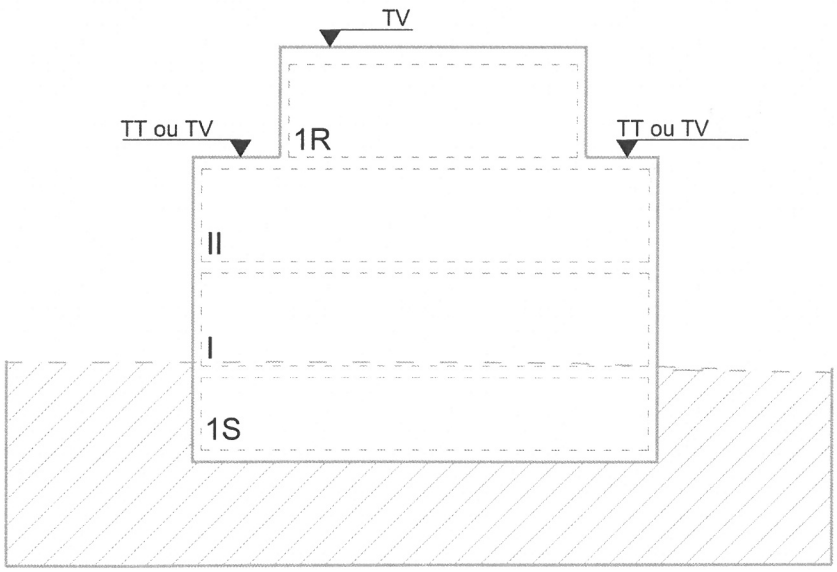
Les constructions principales sont couvertes de toitures à deux versants de pentes comprise entre 35° et 45°

Des lucarnes sont admises sous réservé que leur largeur additionnée ne dépasse pas la moitié de la longueur de façade et qu'elles soient implantées à minimum 1 mètre des limites du PAP et du faîte de la toiture.

b) Constructions « B, C, D et E »

Seules des toitures plates sont admises.

Le mode d'aménagement de ces toitures est défini à la figure suivante :




TT : Toiture terrasse
TV : Toiture végétalisée

c) Pour toutes les constructions :

Les toitures terrasses accessibles sont équipées de garde-corps d'une hauteur minimum de 1,00 mètre et réalisé dans un matériel non opaque ou métallique non brillant.

Ceux-ci peuvent dépasser la hauteur à la corniche ou l'acrotère fixée dans la partie graphique.

### 2.6. Infrastructures et installations techniques

Les équipements techniques fixes se trouvant à l'extérieur des bâtiments, tels que les conditionnements d'air, les systèmes de ventilation et les pompes à chaleur sont choisis et installés de façon à ce que le fonctionnement ne puisse générer des nuisances sonores ou des vibrations susceptibles de compromettre la santé ou la sécurité du voisinage ou de constituer une gêne anormale pour sa tranquillité.

L'installation de panneaux solaires est uniquement admise sur les constructions destinées au séjour prolongé.

Les panneaux solaires et photovoltaïques peuvent dépasser les hauteurs à l'acrotère fixées dans la partie graphique de maximum un mètre (1,00m) et doivent respecter un retrait de minimum un mètre (1,00m) par rapport aux plans des façades avant et arrière.

### 2.7. Stationnement privé

Le nombre d'emplacements de stationnement à respecter est défini par la « partie écrite » du PAG de la commune de Schifflange en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir.

### 2.8. Espace extérieur pouvant être scellé

Les surfaces définies en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, terrasse, ou escaliers. Les surfaces renseignées dans la partie graphique en tant qu'« espace extérieur pouvant être scellé » sont indiquées à titre indicatif et peuvent être modifiées.

### 2.9. Espace extérieur à scellement limité

Les « espaces extérieurs à scellement limité » définis dans la partie graphique peuvent être aménagé en chemin piéton, terrasse, escalier, aire de jeux, espace détente et espace vert.

Au minimum 60 % de cette zone doit être aménagée en espace vert (toiture verte du sous-sol, ...). La couverture végétale de ces espaces verts doit avoir une épaisseur de minimum 50 cm de substrat.

Deux arbres à haute tige doivent être planté dans cet espace (dans des parterres ou des bacs).

### 2.10. Plantation

Seules les plantations non invasives et adaptées au site sont admises.

Les haies végétales sont autorisées.

### 2.11. Clôtures et murs de soutènement

La hauteur finie d'un mur ne doit pas dépasser 1,0 m au-dessus du niveau du terrain remanié.

La hauteur visible d'un mur de soutènement ne doit pas dépasser 1,50 m au-dessus du niveau du terrain aménagé ; il doit dépasser la cote du terrain le plus élevé d'au moins 0,10 m.

La hauteur finie d'une clôture légère et ajourée ou d'une clôture combinée ne doit pas dépasser 1,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé. Est considérée comme clôture combinée tout muret surmonté d'une clôture légère ou d'une clôture opaque

Les clôtures opaques sont interdites.

Une coupure visuelle mitoyenne (pare-vue, mur, panneau de bois) d'une hauteur maximale de 1,80 mètres et d'une profondeur maximale de 4,00 mètres est admise entre les terrasses des constructions B, C, D et E.

L'espace privatif antérieur (coté nord-ouest) des constructions B, C, D et E peut uniquement être clôturé par des socles, des murets, des bacs de plantes ou des haies vives d'une hauteur maximale de 1 mètre.

### 2.12. Remblais / déblais

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum 1,00 mètre par des remblais ou des déblais.

### 2.13. Servitude de passage

Le lot 1 est grevé d'une servitude de passage assurant une connexion piétonne publique entre « la rue Basse » et la voie de circulation située au sud du PAP. L'emplacement de la servitude renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

## 3. DISPOSITIONS COMPLÉMENTAIRES

### 3.1. Infrastructures

L'évacuation des eaux pluviales et usées du bâtiment A se fera en système séparatif vers le réseau existant dans la rue Basse.

L'évacuation des eaux des bâtiments B, C, D et E se fera en système séparatif vers le réseau existant dans la voirie communale située au sud du site.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

Des citernes de récupération des eaux pluviales sont admises.

Dans la mesure du possible, la rétention et l'infiltration des eaux de pluie, sur le bien-fonds même, est à privilégier afin de minimiser la quantité des eaux de pluie se déversant dans la canalisation publique.

### 3.2. Cession de terrain

Le PAP prévoit une cession de 0,21 ares du terrain brut au domaine public communal, ce qui correspond à 0,96 % de la surface totale du PAP.

### 3.3. Logements abordables

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour le lot 1 le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables. Il renseigne également la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaitre une affectation autre.

| Lot | SCB destinée exclusivement au logement | | SCB minimale réservée aux logements abordables | | Nombre minimal de logements abordables | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **1** | 2662 | $m^2$ | 267 | $m^2$ | 2 | *u.* |
| **2** | 0 | $m^2$ | 0 | $m^2$ | 0 | *u.* |
| **Total** | **2662** | **m2** | **267** | **m2** | **2** | **u.** |

# 4. CRITÈRES DE DURABILITÉ

## 4.1. Toitures

Les toitures plates doivent être végétalisées (toitures végétales extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales indigènes est à privilégier.

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).

## 4.2. Menuiseries

Les menuiseries extérieures sont 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.

## 4.3. Vitrage

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 2,00 m2 sont à effectuer avec un vitrage protégeant les oiseaux.

## 4.4. 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.

## 4.5. 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).

## 4.6. 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.

### 4.7. 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

### 4.8. 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 s 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.

### 4.9. 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.

Senningerberg, le 28 avril 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.

C. OLIVEIRA M. URBING