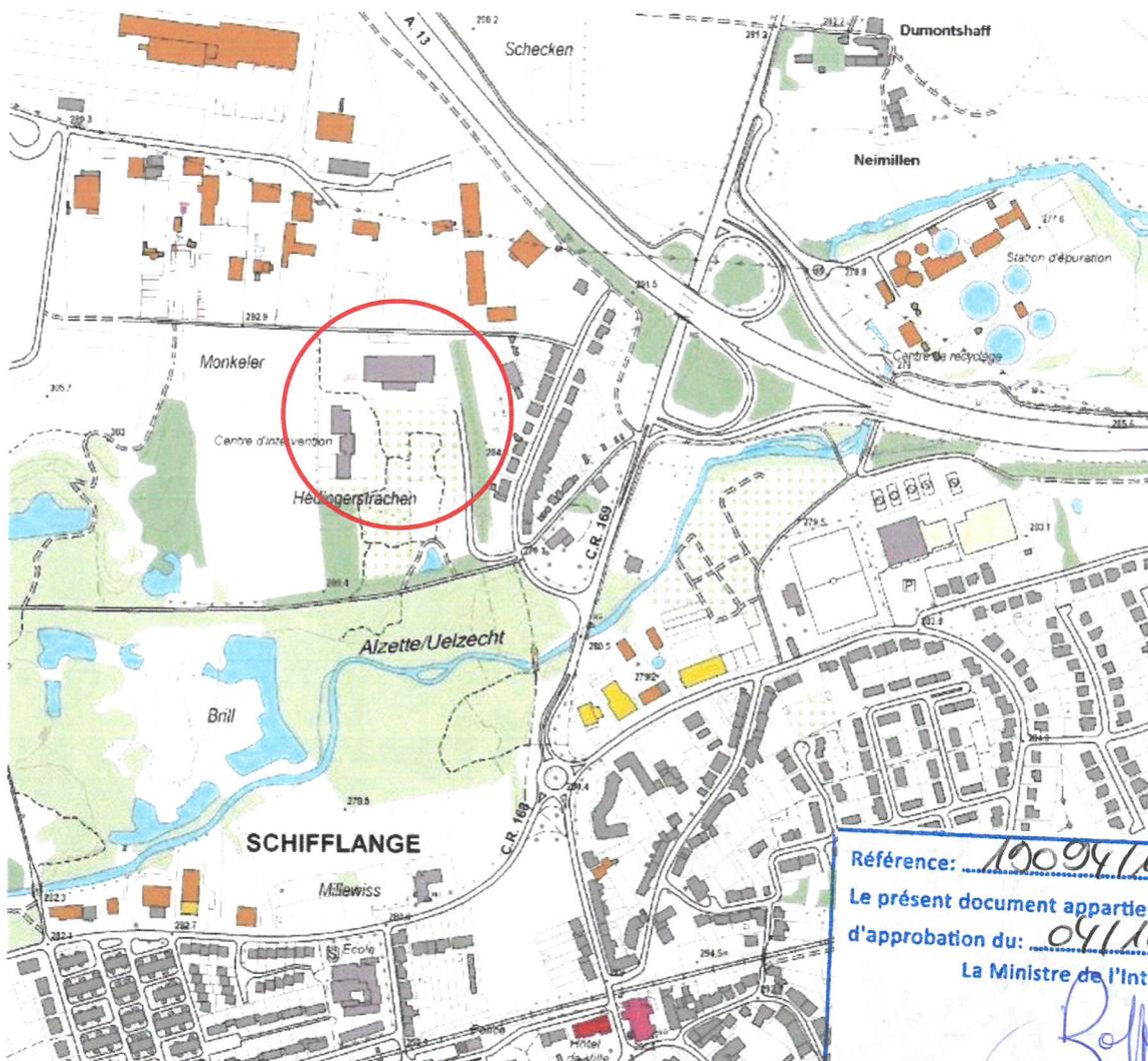


# Administration Communale de Schiffflange

Avenue de la Liberté, L-3801 Schiffflange

PAP - Plan d'aménagement particulier – NQ « Nouveau Quartier »

## « AN DEN HEIDENGERSTRACHEN »



Référence: 19094/106  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 04/10/2021  
La Ministre de l'Intérieur

Taina Bofferding

## Partie écrite – partie graphique

Juillet 2021, Révision A

Vu et approuvé par le Conseil Communal  
Schiffflange, le 16.07.2021  
Le Conseil Communal,

## Table des matières

<b>1. PARTIE GRAPHIQUE</b>	<b>4</b>
<b>2. PARTIE ECRITE</b>	<b>5</b>
<b>2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE</b>	<b>5</b>
<b>2.2 MODE D'UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE</b>	<b>5</b>
<b>2.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ</b>	<b>6</b>
2.3.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT	6
2.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP	8
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	10
2.3.4 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DURABLE	10
<b>2.4 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET</b>	<b>11</b>
2.4.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET	11
2.4.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC	11
<b>3. ANNEXES</b>	<b>12</b>
<b>3.1 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT - COMMUNE DE SCHIFFFLANGE</b>	<b>12</b>
<b>3.2 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE</b>	<b>12</b>
<b>3.3 LEVÉE TOPOGRAPHIQUE – GEOCAD KNEIP</b>	<b>12</b>
<b>3.4 MESURAGE OFFICIEL – GEOCAD KNEIP</b>	<b>12</b>
<b>3.5 CERTIFICAT OAI</b>	<b>12</b>
<b>3.6 PLATEFORME DE CONCERTATION</b>	<b>12</b>
<b>3.7 PLANS RÉSEAUX – SCHROEDER &amp; ASSOCIÉS</b>	<b>12</b>
<b>3.8 CONCEPT GESTION DES EAUX - SCHROEDER &amp; ASSOCIÉS</b>	<b>12</b>
<b>3.9 ACCORD DE PRINCIPE - AGE</b>	<b>12</b>
<b>3.10 ÉTUDE BIOTOPES ET MESURES DE COMPENSATION – ENECO</b>	<b>12</b>
<b>3.11 ARCHÉOLOGIE – CNRA</b>	<b>12</b>

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » et du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal précité.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

## 1. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan de référence n°**2001-A0-12-0001-A PAP** qui constitue la partie graphique.

La parcelle 4425/11054 Section A de Schifflange contenant 4ha 86a 98ca concernée par le présent PAP est inscrite dans le PAG de la commune de Schifflange comme suit :

- zone bâtiments et équipements publics (ZBEP)

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

## 2. PARTIE ECRITE

### 2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE

(RGD ART. 3(1))

Dans le cadre du présent projet, la parcelle 4425/11054 Section A de Schiffflange sera morcelée en plusieurs parcelles. Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 1ha 98a et 25ca, constitué des parcelles 4425/XXX1 (Lot 1), 4425/XXX2 (cédée au domaine public) et 4425/XXX3 (Lot 2) (projet de morcellement projeté) de la Section A de Schiffflange, commune de Schiffflange.

Le domaine d'application est situé dans la zone ZBEP.

La délimitation et la contenance de la parcelle sont exprimées sur l'extrait cadastral et sur 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 :

- l'extrait du plan cadastral « Origine : Administration du cadastre et de la topographie »
- le plan de relevé topographique N°12942-04(a) du 28/10/2020 par le Bureau des Géomètres Officiels KNEIP-GEOCAD
- le plan de surface PAP N°12942-05 du 15/04/2021 par le Bureau des Géomètres Officiels KNEIP-GEOCAD
- le plan du projet de morcellement N°12942-06 par le Bureau des Géomètres Officiels KNEIP-GEOCAD

La délimitation et la contenance des parcelles 4425/XXX1, 4425/XXX2 et 4425/XXX3 sont exprimées dans la partie graphique, plan de référence n°**2001-A0-12-0001-A PAP**.

### 2.2 MODE D'UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE

(RGD ART. 3 (2))

La zone du présent PAP est destinée à la réalisation de :

- 2 parcelles recevant des constructions d'utilité publique

#### Lot 1

Construction A	Ateliers municipaux du service technique 1 avec partie administrative et vestiaires
Construction B	Ateliers municipaux du service technique 2
Construction C	Bâtiment administratif / Logements sociaux d'urgence
Constructions D / E	Stockage pour matériaux
Construction G	Station de lavage

#### Lot 2

Construction F	Construction d'utilité publique
----------------	---------------------------------

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

(RGD ART. 3 (3))

### 2.3.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

- A. La surface construite brute, la surface emprise au sol, la surface pouvant être scellée et l'espace vert privé

#### **Surface construite brute**

La surface constructible brute (SCB) 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 les présentes parcelles 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.

#### **Espace vert privé**

Le PAP fixe pour l'espace vert un minimum de 10% de la surface totale de la parcelle.

#### **Emplacements de stationnement**

Suivant le règlement sur les bâtisses, tout projet de construction, d'agrandissement ou de changement de destination d'une construction existante doit prévoir un nombre suffisant d'emplacements de stationnement en fonction de la destination projetée.

La partie écrite détermine, 1 emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de la surface d'étage ou 1 emplacement par tranche de 10 salariés et un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les véhicules utilitaires doit être mis en place.

#### **Nombre d'emplacements de stationnement pour personne à mobilité réduite**

Par ailleurs, pour les bâtiments d'autre affectation que l'habitation, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour personnes à mobilité réduite doit être mis en place, soient 5% des emplacements requis, au minimum 1 emplacement à partir de 5 emplacements requis.

#### **Bornes de recharge pour véhicules électriques**

Le nombre minimum de bornes de recharge pour véhicules électriques est fixé à quatre. En complément, un pré-équipement pour les bornes électriques doit être mis en place suivant le Règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

- B. 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, postérieurs et latéraux ainsi que les distances entre les constructions sont reprises sur le plan n° **2001-A0-12-0001-A PAP**.

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

Le nombre de niveaux sont reprises sur le plan n° **2001-A0-12-0001-A PAP**.

- D. Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

Les hauteurs des constructions principales et des dépendances sont reprises sur le plan n° **2001-A0-12-0001-A PAP**.

### Hauteur hors tout

Pour les construction principales, à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des garde-corps et des lucarnes, toutes les superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur et les équipements de conditionnement d'air, doivent se trouver soit à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante-cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective, formant un saillie de 0,70m (zéro virgule soixante-dix mètres), soit déterminé par les pentes des toitures principales des constructions. Les constructions proprement sont limités à une hauteur de max. 2.00m

Les principes sont repris dans la partie graphique n° **2001-A0-12-0001-A PAP**.

- E. Le nombre d'unités de logement par construction

Suivant Art 10 du Règlement Grand-Ducal du 8 mars les logements locatifs sociaux et les logements destinés à l'accueil de demandeurs de protection internationale y sont admis.

La partie écrite détermine, les logements ne sont pas admis pour toutes constructions à l'exception de la construction C.

Cette construction est réservée à vocation de logements sociaux d'urgence.

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

### Type disposition

Le type et disposition de construction admise est d'une construction en ordre non contigu à l'exception du gabarit déjà existant entre la construction B/C Construction en ordre contigu.

Le nombre maximal des constructions est repris sur la partie graphique n° **2001-A0-12-0001-A PAP**.

### Disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les principes sont repris dans la partie graphique n° **2001-A0-12-0001-A PAP**.

### Servitude de type urbanistique

Aucune zone de servitude ne se situe sur cette parcelle.

### **Profondeur des constructions, définition de la façade principale**

La profondeur de construction mesurée à partir de la façade principale (fp) est fixée pour chaque lot dans la partie graphique du PAP.

### **Hauteur libre sous plafond**

La hauteur libre sous plafond doit être conforme au règlement sur les bâtisses en vigueur.

### **Hauteur du socle**

La hauteur du socle n'est pas fixée dans le présent PAP.

### **Avant-corps**

Les avant-corps ne sont pas permis en dehors des « limites de surfaces constructibles ».

## **2.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP**

### **A. Les formes, pentes et orientations des toitures**

Les nouvelles constructions recevront une toiture plate végétalisée pour renforcer la biodiversité.

Les formes de toiture existante restent acceptées.

Toute forme de toiture est admise pour les dépendances et les garages.

Pour toutes nouvelles constructions, l'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est obligatoire afin de favoriser l'effet positif sur l'environnement. L'aménagement de fenêtre de toit ou toute autre ouverture permettant de faire pénétrer le soleil ou d'aérer est admise.

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

Les pentes des rampes des accès carrossables ne doivent pas dépasser 15% et doivent être aménagées de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie publique.

### **C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations**

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

- Un maximum des espaces verts actuellement existants seront maintenus.
- Les nouvelles constructions recevront des toitures végétalisées afin d'augmenter un maximum les espaces en nature.

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

### **Les dimensions des aménagements extérieurs**

Les dimensions sont reprises sur le tableau des surfaces (annexes du présent PAP).

### **Remblais et déblais de terre**

Nulle part le niveau du terrain naturel ne pourra être modifié de plus de 1m par des remblais ou de 2m par des déblais.

Exception : zones constructibles, et l'ancien remblais de terre arable sera évacué avant les travaux.

### **Clôture**

Les clôtures d'une hauteur maximale de 2.20m sont admises.

### **Murs de soutènement**

Les murs de soutènement sont acceptés au besoin du PAP.

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

### **Murets**

Des murets d'une hauteur maximale de cinquante centimètres (50 cm) au-dessus de la voie desservant sont autorisés sur les limites de la parcelle.

### **Surfaces consolidées**

Toutes les surfaces aménagées doivent être exécutées sur les surfaces consolidées.

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

### **Les constructions et les éléments naturels à conserver**

L'ensemble des constructions B / C / D (en partie) et F sont à ce jour en place et ne sont pas prévu de démolir.

Ils seront réaménagés aux nouveaux besoins.

Si des éléments naturels existants seraient condamnées dans le cadre de la réalisation du projet, des mesures compensatoires devront être mises en place suivant les recommandations reprises par le rapport concernant le bilan écologique établi par ENECO Conseils-Ingénieurs S.A.

### **Les constructions à démolir**

Les constructions existantes à démolir sont reprises dans la partie graphique du PAP.

F. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

### **Dépendances**

Toutes les dépendances sont reprises dans la partie graphique du PAP.

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

### **L'esthétique**

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant harmonieusement dans l'environnement naturel existant. 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.

### **La couleur et l'emploi des matériaux**

Pour les façades, l'enduit, l'ardoise, la pierre, les habillages métalliques, les habillages bois ou les panneaux composites peuvent être utilisés. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.

Les façades de toutes dépendances doivent s'intégrer dans le tissu des façades principales.

### **Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier**

Les constructions proposées doivent former un ensemble harmonieux du point de vue architectural. Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 3m<sup>2</sup> sont à réaliser avec un vitrage protégeant les oiseaux.

2.3.4 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES CONCERNANT LE DÉVELOPPEMENT DURABLE

### **Utilisation des énergies renouvelables**

Le besoin en énergie thermique sera assuré par un chauffage sur base d'énergies renouvelables.

## **Perméabilité emplacements de stationnement**

Les surfaces des nouveaux emplacements de stationnement sont à réaliser au moyen de matériaux perméables de type alvéolaires (p.ex. dalles alvéolées, all. « Rasengitter »), afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

## **Bassin de rétention**

Un bassin de rétention à ciel ouvert d'une capacité d'environ 225m<sup>3</sup> est à aménager au bord de la limite Est. Le détail est expliqué dans le mémoire technique élaboré par Schroeder & Associés S.A. se trouvant en annexe.

## **Choix des matériaux de construction**

Pour toutes nouvelles constructions, transformation :

Les matériaux de façade devront être choisis de façon à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble. Les différents matériaux sont à indiquer sur le plan de la demande d'autorisation de bâtir. L'administration communale se réserve le droit de présentation d'un échantillon du ou des matériaux projetés avant toute mise en œuvre.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant harmonieusement dans le site tout en considérant que le site est limitrophe à des zones vertes d'une haute qualité environnementale.

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).

Les matériaux isolants en mousse synthétique servant à l'isolation de l'enveloppe des bâtiments doivent être gonflés sans agents halogéné. Sont proscrits les isolants du type STYROPOR/STYRODUR/PU. Les matériaux isolants seront de préférence des matériaux écologiques

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une couche protectrice organique (p.ex. laquage en poudre).

## **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 se fait par l'accès principal de la « rue de Hédange ». Une partie de ses fonds, se trouvant entre les lots constituant le projet du PAP, devra être cédée au domaine public.

### **2.4.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC**

*(RGD Art. 3 (4))*

Le PAP prévoit à céder au domaine public la partie de la « rue de Hédange » qui distribue les deux lots du projet.

### 3. ANNEXES

#### 3.1 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DE DROIT - COMMUNE DE SCHIFFFLANGE

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur
- Copie (extrait) de la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur
- Règlement des bâtisses en vigueur

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

- Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2500 (geoportail.lu)
- Extrait cadastral

#### 3.3 LEVÉE TOPOGRAPHIQUE – GEOCAD KNEIP

- Plan topographique N°12942-04a, échelle 1 : 500 (KNEIP)

#### 3.4 MESURGAGE OFFICIEL – GEOCAD KNEIP

- Autorisation de morcellement (Commune de Schiffflange)
- Projet de morcellement – Plan N°12942-06, échelle 1 : 500 (KNEIP)
- Plan surface PAP – Plan N°12942-05, échelle 1 : 500 (KNEIP)

#### 3.5 CERTIFICAT OAI

- Certificat OAI - TEAM31 ARCHITECTES

#### 3.6 PLATEFORME DE CONCERTATION

- Compte rendu du 17/09/2020

#### 3.7 PLANS RÉSEAUX – SCHROEDER & ASSOCIÉS

- Plan des réseaux existants

#### 3.8 CONCEPT GESTION DES EAUX - SCHROEDER & ASSOCIÉS

- Lettre demande accord de principe du 01/03/2021
- Mémoire technique et annexes

#### 3.9 ACCORD DE PRINCIPE - AGE

- Accord de principe AGE du 24/03/2021

#### 3.10 ÉTUDE BIOTOPES ET MESURES DE COMPENSATION – ENECO

- Demande d'autorisation concernant la protection de la nature et des ressources naturelles et bilan écologique

#### 3.11 ARCHÉOLOGIE – CNRA

- Avis du CNRA du 13/04/2021