



Commune de Schiffflange

Plan d'aménagement particulier (PAP)

“Avenue de la Résistance”

à Schiffflange

Partie réglementaire

Partie écrite

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

83, Parc d'Activités Capellen

L-8308 Capellen

Tél. : (+352) 26 390-1

info@zimplan.lu | www.zimplan.lu



Maître d'ouvrage

Administration Communal de Schifflange

Avenue de la Libération

L-3801 Schifflange

Tél : +352 54 50 61 - 1

www.schifflange.lu



Bureau d'études

Zimplan s.à r.l.

85-87 Parc d'Activités

L-8308 Capellen

Tél : (+352) 26 390-1

zimplan s.à r.l.

Urbanisme & Aménagement du Territoire

N° de référence	20200183-ZP	
Suivi/Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rédigé par	Magali Thelen, Architecte	09/2020
vérifié par	Henning Nieboer, Dipl.-Geograph	09/2020

Résumé et modifications

Indice	Description	Date
---------------	--------------------	-------------

R:\2020\20200183_ZP_PAP_Ave_Resistance_Schifflange\C_Documents\PAP NQ\Documents de travail\20200184-ZP_U002_Partie Ecrite_02.docx

TABLE DES MATIERES

1.	<u>PREAMBULE</u>	4
2.	<u>PARTIE GRAPHIQUE</u>	5
3.	<u>PARTIE ECRITE</u>	6

1. PREAMBULE

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Le présent plan d'aménagement particulier ci-après dénommé PAP est établi suivant :

- le plan d'aménagement général de la commune de Schifflange (version coordonnée octobre 2018) élaboré sur base de la loi modifiée du 19 juillet 2004,
- le règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur (RBVS – Juin 2012) de la commune de Schifflange.

Les points non réglés par le présent PAP sont soumis à la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur (RBVS) de la Commune de Schifflange.

2. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan Réf. 20200184_ZP_U001_20200904 qui constitue la partie graphique.

En cas de discordance entre la partie graphique et la partie écrite du présent PAP, la partie écrite prime sur la partie graphique.

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance du lot projeté
- le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée
- les limites des surfaces constructibles
- les reculs des constructions par rapport aux limites du lot
- le nombre de niveaux hors sol et en sous-sol
- les hauteurs des constructions
- la forme de la toiture
- le type des constructions
- le modelage du terrain
- les emplacements de stationnement
- les espaces verts privés
- les haies et les arbres projetés

3. PARTIE ECRITE

ART. 1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

Le projet d'aménagement particulier « Avenue de la Résistance » concerne une partie de la parcelle numéro 4119/10442 sise sur le territoire de la Commune de Schifflange, section A de Schifflange. Le PAP couvre une surface de 8 ares 31 centiares délimités en partie graphique sur bases des fonds de plans suivants :

- Le levé topographique :
Référence : Luxplan S.A. 20200303-LP-T001
- Le plan de délimitation du périmètre par un géomètre officiels:
Référence : Terra G.O. 2020046 SCHI

ART. 2 FONDS NECESSAIRES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC

La parcelle est déjà viabilisée, elle appartient au domaine communal de Schifflange. L'ensemble du projet sera situé sur des fonds appartenant à la commune de Schifflange. Il n'y a par conséquent pas de cession à prévoir.

ART. 3 AFFECTATIONS

Le PAP est constitué d'un seul lot et prévoit la construction d'une habitation bi-familiale.

Sont repris également les emplacements de stationnement nécessaires.

La typologie de la construction est exprimée dans la partie graphique du présent projet.

ART. 3 LE DEGRE D'UTILISATION DU SOL

Suivant le RGD du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) et le coefficient d'occupation du sol (COS) sont fixés dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Suivant le RGD du 8 mars 2017 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement « nouveau quartier».

La surface construite brute maximale, la surface d'emprise au sol maximale, la surface de scellement du sol et la densité de logements maximale sont fixées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les espaces libres entre les limites de la surface constructible et les limites du périmètre du PAP sont à aménager sous forme d'espace vert à l'exception des emplacements de stationnement, des chemins d'accès, des éventuels escaliers extérieurs, des murets et murs de soutènement qui devront être constitués de matériaux consolidés.

ART. 4 IMPLANTATION ET RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU PAP

Les constructions sont à implanter dans les limites de la surface constructible définies en partie graphique, sans préjudice des prescriptions qui suivent.

Le recul avant entre la construction et l'alignement de la voie publique est de maximum 9,00 m. L'alignement de la façade à rue du bâtiment est à implanter dans l'alignement de la façade à rue de la bâtisse voisine.

Le recul arrière est de minimum 35,00 m, mesuré entre la façade arrière de la construction et la limite arrière du périmètre du PAP.

Le recul latéral peut être nul mesuré entre la façade latérale de la construction et la limite latérale du périmètre du PAP.

En présence d'un pignon nu sur la limite mitoyenne, une jonction au minimum visuelle avec celui-ci en façade avant et arrière doit être réalisée. Cette jonction peut être réalisée par des aménagements de type bardage. En présence de cette jonction visuelle, un recul entre le pignon nu et la construction est autorisé.

En cas de contradiction entre les indications de la partie graphique et les reculs prescrits, ces derniers sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

ART. 5 LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS-SOL

Le nombre de niveaux hors-sol est limité à deux niveaux pleins.

ART. 6 LES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTÈRE

La hauteur maximale autorisée à l'acrotère est de maximum 7,00 m.

La hauteur est calculée à partir de la côte de l'axe desservant au milieu de la façade principale.

ART. 7 LE NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT

Le nombre de logements est limité à deux unités.

ART. 8 LE TYPE DES CONSTRUCTIONS

Est admis sur la parcelle une construction de type maison bi familiale, en bande avec la construction voisine.

Les constructions de type modulaire sont autorisées.

Les dépendances abris de jardin situées en dehors de l'enveloppe constructible ne sont pas autorisées.

ART. 9 LA FORME DES TOITURES

Seules les toitures plates sont autorisées. Les toitures doivent être végétalisée, au minimum par une végétalisation extensive.

ART. 10 LE MODELAGE DU TERRAIN

Les murs de soutènement et remblais nécessaires au support de la construction sont autorisés.

ART. 11 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT ET ACCES

Le nombre d'emplacements est de 3 unités. Les emplacements de stationnement sont représentés dans la partie graphique. Les emplacements sont à réalisés en matériaux perméables de type « Rasengitter » excepté pour les emplacements consacrés aux personnes à mobilité réduite et le chemin d'accès piéton présent dans le recul avant qui peuvent être réalisés en revêtements pavés.

Les accès carrossable relatif aux emplacements de stationnement se font par la voie desservante « Avenue de la Résistance ».

ART. 12 AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS , ELEMENTS VEGETAUX A PRESERVER ET PROJETES

La partie graphique représente les aménagements réservés aux circulations piétonnes et aux accès.

Le rez-de-chaussée est accessible aux personnes à mobilité réduite. Le niveau du rez-de-chaussée est indiqué dans la partie graphique. Une tolérance de 30 cm en plus ou en moins est autorisée.

La plantation de nouveau arbres, de haies vives ou d'autres aménagements paysagers qui contribuent à l'esthétique du projet sont autorisées.

Au minimum 4 arbres d'essence indigène sont à plantés dans la partie déboisée pour l'établissement de la construction et de ses abords. Ceux-ci sont renseignés dans la partie graphique.

Les haies projetées sont à réaliser, dans la mesure du possible telles que représentées en partie graphique.

En façade avant donnant sur le domaine public, au minimum un quart de la façade est à végétaliser par des plantes grimpanes.

ART. 13 INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

CONCEPT D'ASSAINISSEMENT (EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES)

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière, le raccordement au réseau de canalisations est obligatoire pour toutes les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes.

Il est interdit d'installer des puits perdus.

Le concept d'assainissement est basé sur un système séparatif.

Les eaux usées sont à acheminer par un tuyau connecté à un regard et raccordé à la canalisation des eaux située dans la voirie existante.

Les eaux de pluies sont à récupérer dans une citerne qui alimente au minimum les toilettes.

AUTRES INSTALLATIONS TECHNIQUES

Sans préjudice de toutes autres dispositions légales et réglementaires en vigueur, les constructions comportant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes doivent être raccordées au réseau de distribution d'eau collectif. Une autorisation de construire n'est accordée que si ce raccordement est réalisable.

Toutes les installations techniques nécessaires à l'approvisionnement en énergie, en chauffage, toutes les installations de chauffage, de climatisation, d'éclairage, de télécommunications, tous les foyers, les fours, les chaufferies, tous les conduits de fumée, les évacuations de gaz et autres installations semblables, tous les éventuels ascenseurs, monte-charge et leurs cages, doivent être exécutés, dans chacune de leurs parties selon les dispositions légales et réglementaires en vigueur existant en la matière.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture.