

AUF DER KREIZHECK – PHASE II

COMMUNE DE SCHIFFFLANGE

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

PARTIE ECRITE_Index A

Référence: 16581/PA1/10C

Le présent document appartient à ma décision
du: 03/12/2020

La Ministre de l'Intérieur



Taina Bofferding

Maître d'ouvrage:

**ADMINISTRATION COMMUNALE
DE SCHIFFLANGE**

B.P. 11
L-3801 Schifflange
T : 00352 367 381 1
F : 00352 367 498

Maître d'œuvre:

DEWEY MULLER MBB

Architekten Stadtplaner
15b, bd. Grande-Duchesse Charlotte
L-1331 Luxembourg
T : 00352 263 858 1
F : 00352 263 858 50

TABLE DES MATIERES

0. GENERALITES	5
1.AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)	5
1.1 Parcelles (Art. 4 (1))	5
1.2 Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))	5
1.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions	5
1.2.2 Degré d'utilisation du sol	5
1.3 Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) nos 1 et 2)	5
1.3.1 Types et disposition des constructions	5
1.3.2 Implantation des constructions principales et saillies	6
1.3.3 Implantation des dépendances et des dépendances souterraines	6
1.4 Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)	6
1.5 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4)	7
1.6 Pentés et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)	7
1.7 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)	7
1.7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés	7
1.7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes	7
1.7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)	7
1.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)	8
1.9 Plantations (Art. 4 (3) n° 5)	8
1.10 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6)	8
1.10.1 Surfaces consolidées	8
1.10.2 Connexions piétonnes	8
1.10.3 Modelage topographique	8
1.10.4 Mesures de protection contre le bruit	8
1.11 Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)	9
1.12 Eléments naturels à sauvegarder (Art. 4 (4))	9
1.13 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))	9
1.13.1 Couleurs et matériaux des façades	9
1.13.2 Couleurs et matériaux des toitures	9
1.13.3 Eléments et installations intégrés à la toiture	9
1.13.4 Configuration de l'étage supplémentaire au-dessus du dernier étage plein	9
1.13.5 Emplacements de poubelles	9
1.13.6 Enseignes et éclairage privé	9
1.13.7 Antennes	10
1.13.8 Constructions légères	10
1.13.8.1 Divers	10
2.AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)	10
2.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune (Art. 5 (1))	10

2.2	Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2))	10
2.2.1	Matériaux	10
2.2.2	Couleurs	10
2.3	Aménagement des espaces verts et des aires de jeux (Art. 5 (3))	10
2.3.1	Remblais et déblais	10
2.3.2	Chemins piétonniers	11
2.3.3	Espaces de jeux et de récréation	11
2.3.4	Assainissement et évacuation des eaux pluviales	11
2.4	Plantations	11
2.5	Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))	11
3.	DISPOSITIONS SPECIALES	11
3.1	Adaptations ponctuelles concernant le domaine privé	11
3.2	Mise en œuvre de l'article 29(5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain	11

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER PARTIE ECRITE

0. GENERALITES

La présente *partie écrite* fait partie intégrante du PAP *Auf der Kreizheck – phase II* et fait référence au plan n° G-1-501_a, appelé par la suite *partie graphique*. La présente *partie écrite* et cette *partie graphique* sont indissociables.

Les articles entre parenthèses établissent le lien avec le Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier. Certains éléments ne pouvant être précisés que dans le cadre de la mise en œuvre du présent PAP (*convention* et *projet d'exécution*) y sont volontairement traités sommairement.

Les documents graphiques et écrits relatifs au plan directeur et au rapport justificatif illustrent la démarche et étayent les dispositions réglementaires. Ils ne sauraient être invoqués pour imposer des contraintes réglementaires autres que celles de la *partie écrite* et de la *partie graphique*.

1. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE (ART. 4)

1.1 Parcelles (Art. 4 (1))

La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont reprises dans la *partie graphique*. La délimitation des parcelles initiales est reprise dans le schéma parcellaire intégré à la *partie graphique*.

1.2 Mode et degré d'utilisation du sol (Art. 4 (2))

1.2.1 Fonctions admissibles et mixité des fonctions

Les parcelles du présent PAP sont situées en zone mixte à caractère urbain (ZMU) dans le PAG de la commune.

La zone mixte à caractère urbain est réservée aux constructions destinées à l'habitation, aux établissements à caractère économique et socioculturel, ainsi qu'aux services publics et privés.

Les occupants des maisons portant le sigle **mb** peuvent affecter maximum un seul étage plein à l'exercice de leur profession.

Outre les fonctions précitées, la parcelle n° 88 peut également accueillir des équipements publics et collectifs ainsi que des installations de sports et de loisirs.

1.2.2 Degré d'utilisation du sol

La surface construite brute réalisable est spécifiée par les CMU pour les différentes parcelles, tels repris dans la *partie graphique*.

La surface d'emprise au sol maximale des constructions est spécifiée par les COS pour les différentes parcelles, tels repris dans la *partie graphique*.

1.3 Type, disposition et implantation des constructions (Art. 4 (2) nos 1 et 2)

1.3.1 Types et disposition des constructions

Les types des constructions admis et leur disposition sont indiqués dans la *partie graphique*.

1.3.2 Implantation des constructions principales et saillies

Constructions principales

Les constructions principales doivent être implantées conformément aux prescriptions de la *partie graphique*, reprenant les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles, les distances à observer entre constructions et les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales.

Les portes de garage doivent respecter un recul de 6,00 m par rapport au domaine public.

Saillies

Les saillies des constructions sont constituées par les parties saillantes sur les alignements des façades. Les saillies se mesurent à partir du plan extérieur de la façade. La longueur des saillies peut être égale à la façade à laquelle elle se rapporte. Les saillies peuvent être disposées en coin.

La somme des surfaces en élévation des saillies (Ansichtsfäche) ne peut être supérieure à 1/2 de la surface de la façade à laquelle elles se rapportent.

Les saillies peuvent dépasser les limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales à condition de garder une distance minimale de 1,90 m par rapport aux limites de propriété.

On distingue entre :

- Les avant-corps tels qu'encorbellements, oriels, balcons et tout autre avant-corps semblable. Les avant-corps peuvent accuser une saillie maximale de 2,00 m par rapport aux façades.
- Les éléments fonctionnels et structurants tels que colonnes, poutres, avant-toits, corniches et autres installations semblables. A l'exception des auvents et avant-toits qui peuvent accuser une saillie de 1,50 m par rapport aux façades, les éléments fonctionnels et structurants peuvent accuser une saillie maximale de 0,50 m par rapport aux façades.
- Les éléments pare-vue, tels que murs, panneaux et autres éléments fixes destinés à protéger deux unités de propriété des vues directes. Les éléments pare-vue peuvent accuser une hauteur maximale de 2,50 m.

1.3.3 Implantation des dépendances et des dépendances souterraines

Sont considérés comme dépendances, les garages, remises et abris de jardin ou toute autre construction subordonnée par rapport à la construction principale.

Sur les parcelles occupées par des maisons en bande, une remise ou abri de jardin peuvent être érigés par terrain, pour peu que leur surface au sol hors œuvre ne soit supérieure à 8,00 m² et que leur hauteur à la corniche ne soit supérieure à 2,50 m.

La construction de car-ports n'est pas admise.

Sont considérées comme dépendances souterraines, les garages, caves et locaux utilitaires aménagés sous le premier étage plein. Les dépendances souterraines peuvent dépasser les limites maxima des constructions principales à condition de respecter un recul sur les limites de propriété de min. 1,00 m.

En fonction de la topographie, les dépendances souterraines peuvent comporter des parties totalement dégagées.

Plusieurs constructions principales peuvent être desservies par une seule dépendance souterraine. De même, plusieurs dépendances souterraines peuvent être jointives aux limites de propriété latérales. Dans ces cas, les prescriptions concernant les reculs sur les limites de propriété ne sont pas applicables aux limites de propriété communes.

1.4 Nombre d'étages pleins (Art. 4 (2) n° 3)

Le nombre maximum d'étages pleins autorisés est indiqué dans la *partie graphique* (chiffres romains).

Un étage supplémentaire est admis uniquement sur les parcelles numéros 4 et 82 ainsi que sur les parcelles numéros 85 à 105, à condition que la surface y exploitée ayant la hauteur libre sous plafond imposée de 2,60 m, ne soit supérieure à 80% de la surface construite brute de l'étage plein situé en dessous.

Les dépendances souterraines peuvent comporter plusieurs étages.

1.5 Hauteur des constructions (Art. 4 (2) n° 4)

La hauteur des constructions est mesurée dans l'axe médian de la façade principale à partir de la cote de l'axe de la voie desservante.

La limitation de la hauteur des constructions est assurée par le nombre maximum d'étages (étages pleins plus étage supplémentaire, le cas échéant), par la hauteur d'étage¹ maximale, par la hauteur maximale de l'acrotère ainsi que par la hauteur maximale du socle² des constructions.

La hauteur d'étage est limitée à 3,50 m pour les logements, à 6,00 m pour les commerces et à 4,50 m pour les autres fonctions admises.

Pour l'étage supplémentaire réalisé sous forme de retrait avec une toiture plate, la hauteur de l'acrotère est limitée à 1,00 m à partir du niveau fini de la toiture plate.

La hauteur du socle ne peut être supérieure à 1,60 m, sauf le long de la voie CFL, où la hauteur peut être adaptée à des exigences spécifiques d'exploitation et d'utilisation.

1.6 Pentés et formes des toitures (Art. 4 (3) n° 1)

La forme des toitures admises est reprise dans la *partie graphique*.

1.7 Emplacements de stationnement (Art. 4 (3) n° 2)

1.7.1 Emplacements de stationnement pour véhicules motorisés

Dans le cas des maisons portant le sigle **mb**, le nombre d'emplacements est de minimum 1,00 emplacement par logement. Cet emplacement doit être aménagé à l'intérieur des limites des surfaces constructibles. Le nombre d'emplacements maximum est de 3,00 emplacements par parcelle. Les emplacements supplémentaires à celui qui doit être aménagé à l'intérieur des constructions peuvent être aménagés à l'extérieur des limites des surfaces constructibles.

Dans le cas des immeubles isolés (ii) ou groupés (ig), le nombre d'emplacements est fixé comme suit :

- Min. 1,0 emplacement par logement avec une chambre à coucher ;
- Min. 1,25 emplacements par logement avec plus d'une chambre à coucher ;
- Min. 1,0 emplacement par tranche de 75 m² de surface construite brute pour les bureaux, les services et les établissements horeca.

Sur les parcelles accueillant des équipements collectifs ou des programmes de construction spécifiques³ (par exemple personnes âgées, étudiants, etc.), le nombre d'emplacements peut être substantiellement réduit.

1.7.2 Emplacements de stationnement pour bicyclettes

Pour les immeubles abritant plus de 2 logements, des emplacements pour bicyclettes doivent être prévus. Le nombre minimum d'emplacements est fixé comme suit :

- 1,0 emplacement par logement ;
- 1,0 emplacement par tranche de 125 m² de surface construite brute pour les services.

Ces emplacements peuvent être aménagés à l'air libre. Ils peuvent être protégés des intempéries au moyen de constructions légères intégrées aux aménagements extérieurs.

1.7.3 Accès (Art. 4 (3) n° 3)

Par parcelle, max. un accès carrossable pour la circulation à double sens ou deux accès pour la circulation en sens unique peuvent être aménagés. Leur localisation est indiquée dans la *partie graphique*. A défaut d'une telle prescription, la localisation des accès aux parcelles peut être choisie librement.

¹ différence de niveau entre deux planchers consécutifs, respectivement entre le dernier sol fini et le plan extérieur de la toiture

² différence de niveau entre l'axe de la voie desservante et le sol fini du premier étage plein. Cette hauteur est mesurée dans l'axe médian de la construction.

³ Constructions ayant en totalité ou partiellement un objet social ou d'accueil spécifique

Les accès carrossables peuvent accuser une largeur maximale de 5,00 m pour la circulation en sens unique et une largeur maximale de 8,00 m pour la circulation à double sens.

Les accès aux habitations peuvent se trouver au-dessous du niveau de la voie desservante.

1.8 Surfaces destinées à recevoir des plantations (Art. 4 (3) n° 4)

Les parties des marges de reculement non aménagées en tant que surfaces consolidées telles définies à l'article 1.10.1, sont à réserver prioritairement aux plantations.

Les parties des dalles couvrant les dépendances souterraines non aménagées en tant que surfaces consolidées doivent recevoir une couverture végétale d'une épaisseur d'au moins 0,30 m.

1.9 Plantations (Art. 4 (3) n° 5)

Les arbres, arbustes et haies doivent être d'essence indigène.

Les arbres et arbustes d'une hauteur adulte supérieure à 2,00 m doivent être plantés à une distance de 2,00 m par rapport aux limites de propriété entre deux parcelles privées.

Les conifères exogènes sont expressément interdits.

1.10 Aménagement extérieur (Art. 4 (3) n° 6)

1.10.1 Surfaces consolidées

Sont à considérer comme surfaces consolidées, les surfaces perméables et imperméables⁴ faisant partie des aménagements extérieurs, notamment les accès carrossables, les rampes de garages, les places de stationnement, les chemins, les quais, les perrons, les seuils, les escaliers extérieurs et les terrasses.

Sur les lots 4, 82, 85 à 89 et 104 à 116, leur surface cumulée ne peut être supérieure à 30% de la contenance cadastrale de la parcelle ou du lot sur lesquels ils sont réalisés. Dans le cas où des services, des commerces ou des restaurants et cafés sont implantés au rez-de-chaussée, cette surface peut être majorée de 15%.

Sur les lots 90 à 103, les terrasses se trouvant en dehors des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales ne peuvent accuser une profondeur de plus de 3,00 m. En tout état de cause, les terrasses doivent se trouver à l'arrière et dans le prolongement de la construction principale.

1.10.2 Connexions piétonnes

Conformément à la *partie graphique*, des connexions piétonnes ouvertes au public sont à aménager sur le domaine privé. Leurs largeurs et implantations exactes seront fixées dans une convention séparée. En plus des connexions piétonnes indiquées dans la *partie graphique*, des connexions piétonnes sont à aménager sur la parcelle n° 105 dont les largeurs et implantations exactes seront fixées au niveau de la demande d'autorisation de bâtir.

1.10.3 Modelage topographique

Le modelage topographique peut se faire sous forme de talus ou de paliers délimités par des constructions de soutènement.

Les talus ne peuvent accuser une pente supérieure à 45°.

Les constructions de soutènement peuvent être implantées à la limite de propriété et peuvent être surmontées de clôtures conformément à l'article 1.10.4.

1.10.4 Mesures de protection contre le bruit

Les espaces libres et les logements réalisés sur les parcelles n° 85, 86 et 87 doivent être protégés des nuisances sonores en provenance du chemin de fer. Les mesures de protection doivent être précisées au niveau des demandes d'autorisation de bâtir.

En aucun cas, ces mesures de protection ne peuvent être réalisées au détriment des voisins immédiats situés en dehors des fonds couverts par le présent PAP.

⁴ Hors emprise au sol théorique de la construction

1.11 Volumes à préserver et volumes à démolir (Art. 4 (3) n° 7)

Les volumes à démolir sont indiqués dans la *partie graphique*.
Sur les fonds couverts par le présent PAP, aucun volume n'est à préserver.

1.12 Éléments naturels à sauvegarder (Art. 4 (4))

Sur les fonds couverts par le présent PAP, aucun élément naturel n'est à sauvegarder.

1.13 Dispositions destinées à garantir le développement harmonieux de l'ensemble du quartier (Art. 4 (4))

1.13.1 Couleurs et matériaux des façades

Les couleurs et matériaux des façades sont à accorder à ceux utilisés dans la première phase du PAP *Auf der Kreizheck*.

50% des façades doivent être recouvertes d'enduits à grains fins ou moyens.

Les revêtements en carrelage et matériaux plastiques, l'utilisation des matériaux brillants et réfléchissants, notamment le verre miroitant (Spiegelglas), sont interdits.

Seules les teintes sobres et décentes sont autorisées.

1.13.2 Couleurs et matériaux des toitures

Les couleurs et matériaux des toitures sont à accorder à ceux utilisés dans la première phase du PAP *Auf der Kreizheck*.

Les toitures des immeubles portant le sigle **ii** et **ig** doivent être couvertes majoritairement de toitures végétales.

Les toitures ainsi que les superstructures sont à aménager de manière ordonnée et à concevoir en tant que cinquième façade.

1.13.3 Éléments et installations intégrés à la toiture

Les installations intégrées à la toiture, telles notamment les cabanons d'accès, souches de cheminée et d'aération, antennes, panneaux solaires, installations photovoltaïques, cabanons d'ascenseurs et installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air doivent être implantées avec un recul de 1,00 m par rapport à l'aplomb de la façade. Ces installations peuvent dépasser la hauteur maximale des constructions principales de maximum 2,00 m. Elles sont à disposer de manière cohérente et ordonnée.

L'habillage des cabanons d'accès, des cabanons d'ascenseur et des installations liées à la production de froid, de chaleur et de renouvellement d'air est obligatoire. Les matériaux employés doivent s'accorder à ceux utilisés pour les façades et toitures.

Les installations intégrées à la toiture peuvent être regroupées à la limite de propriété mitoyenne.

1.13.4 Configuration de l'étage supplémentaire au-dessus du dernier étage plein

L'étage supplémentaire au-dessus du dernier étage plein doit se présenter sous forme d'étage en retrait. Des parties de l'étage en retrait peuvent se situer à l'aplomb des façades de l'étage plein situé en dessous.

1.13.5 Emplacements de poubelles

Lorsque les emplacements pour les poubelles sont prévus à l'air libre, ils doivent être cachés à la vue par des plantations, murets ou autres constructions.

1.13.6 Enseignes et éclairage privé

Les enseignes lumineuses clignotantes sont interdites

Les enseignes et les panneaux publicitaires ainsi que les installations similaires sont autorisées sous forme d'éléments appliqués sur les façades des bâtiments ou sous forme de totems.

Les éléments appliqués ne peuvent accuser une saillie supérieure à 1,00 m par rapport à la façade et leur surface ne peut être supérieure à 1,50 m², cadre compris.

Les totems ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 3,00 m et leur surface ne peut être supérieure à 1,50 m², cadre compris.

Les lampadaires ne peuvent accuser une hauteur supérieure à 3,00 m. Lorsque leur hauteur est supérieure à 1,50 m, ils doivent respecter un recul d'au moins 2,00 m par rapport aux limites de propriété.

1.13.7 Antennes

L'installation d'antennes sur les façades et toitures antérieures n'est pas autorisée.

1.13.8 Constructions légères

Sont considérées comme constructions légères, les tentes, tauds de soleil fixes, ainsi que les gloriettes et pergolas.

Les constructions légères doivent accuser une surface au sol inférieure ou égale à 6,00 m² et se trouver à l'intérieur des limites maxima de surfaces constructibles pour constructions principales.

Les constructions légères doivent faire l'objet d'une autorisation de construire.

1.13.8.1 Divers

Les barbecues fixes et les chenils clôturés sont interdits.

Les plans d'eau et piscines doivent respecter un recul de 2,00 m par rapport aux limites de propriété.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC (ART. 5)

Pour l'aménagement des espaces extérieurs, un concept paysager est à élaborer et à transposer au niveau du projet d'exécution.

2.1 Fonds destinés à être cédés à la Commune (Art. 5 (1))

Les fonds destinés à être cédés à la commune sont repris dans la *partie graphique*.

2.2 Aménagement des voies et des places (Art. 5 (2))

2.2.1 Matériaux

Les matériaux à employer pour les voies carrossables, les emplacements de stationnement et les chemins piétonniers doivent faire l'objet d'une planification d'ensemble. Ils sont à accorder à ceux utilisés dans la première phase du PAP *Auf der Kreizheck* et sont à préciser au niveau du le *projet d'exécution*.

2.2.2 Couleurs

Les couleurs des matériaux à employer doivent s'accorder à ceux utilisés dans la première phase du PAP *Auf der Kreizheck*.

2.3 Aménagement des espaces verts et des aires de jeux (Art. 5 (3))

2.3.1 Remblais et déblais

Les remblais et déblais de terre ne sont admis que pour assurer la bonne transition entre le domaine public et le domaine privé.

2.3.2 Chemins piétonniers

Les chemins piétonniers à l'intérieur des limites de l'espace vert public sont à aménager sur la base du concept paysager.

2.3.3 Espaces de jeux et de récréation

Sur la base du concept paysager, des espaces de jeux et de récréation peuvent être aménagés à l'intérieur des limites de l'espace vert public.

2.3.4 Assainissement et évacuation des eaux pluviales

Les aires destinées à recevoir des installations ou des surfaces de rétention peuvent être aménagées dans les espaces verts.

2.4 Plantations

A l'exception de l'espace vert public où au moins 6 arbres sont à planter sur la base du concept paysager, la localisation des arbres à planter dans le domaine public est reprise dans la *partie graphique*.

Ces arbres peuvent être déplacés à condition que cela n'entraîne aucune suppression d'arbres.

Les pieds d'arbre ne peuvent être couverts de dalles carrossables.

Toutes les plantations doivent être d'essence indigène.

2.5 Emplacements de stationnement (Art. 5 (3))

Les aires destinées au stationnement de véhicules sur le domaine public ainsi que leur nombre minimum d'emplacement respectif sont indiqués dans la *partie graphique*. Sauf indication contraire, la localisation des lacunes pour les accès carrossables au domaine privé peut être choisie librement, pour peu que les prescriptions de l'article 2.4 soient respectées.

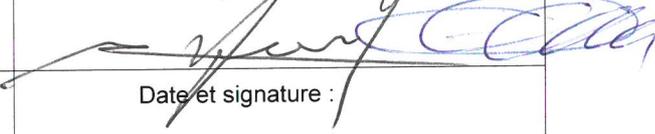
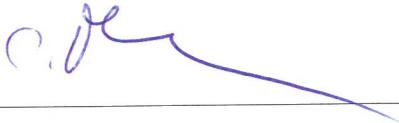
3. DISPOSITIONS SPECIALES

3.1 Adaptations ponctuelles concernant le domaine privé

Les prescriptions de la *partie écrite* et de la *partie graphique* concernant l'aménagement du domaine public peuvent être ponctuellement adaptées dans le cadre de l'élaboration du projet d'exécution, en particulier pour des raisons légales, foncières, fonctionnelles, techniques et topographiques ainsi que pour des raisons de sécurité et d'accessibilité pour les services de secours et d'optimisation énergétique des bâtiments. Ces adaptations doivent être dûment justifiées.

3.2 Mise en œuvre de l'article 29(5) de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

10% de la surface nette des terrains à bâtir doivent être réservés à la construction de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement. Les modalités d'application sont arrêtées dans la convention de mise en œuvre et d'exécution du PAP.

<p>Maître d'ouvrage : ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHIFFLANGE B.P.11 L-3801 Schifflange Téléphone : +352 367 381 1</p>	<p>Date et signature :   </p>
<p>Maître d'œuvre : DEWEY MULLER Architekten Stadtplaner 15b, bd Grande-Duchesse Charlotte L-1331 Luxembourg Téléphone : + 352 263 858-1</p>	<p>Date et signature : 16.09.2020 </p>