

OBJET :	<p style="text-align: center;">PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT « CENTRE SUD »</p> <p style="text-align: center;">À SCHIFFLANGE</p> <div style="border: 1px solid blue; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> Référence: <u>17641/PA2/10C</u> Le présent document appartient à ma décision du: <u>18/06/2020</u> La Ministre de l'Intérieur  Taina Bofferding </div> <p style="text-align: right;">PARTIE ECRITE REGLEMENTAIRE MODIFICATION AVRIL 2020</p>
COMMUNE :	SCHIFFLANGE
MAÎTRES DE L'OUVRAGE :	ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHIFFLANGE AVENUE DE LA LIBERATION L-3801 SCHIFFLANGE
CONCEPTION :	ESPACE ET PAYSAGES 12, AVENUE DU ROCK'N'ROLL L - 4361 ESCH-SUR-ALZETTE TEL : 26 17 84 FAX : 26 17 85 E-MAIL : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU
DATE	07 AVRIL 2020



PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER

QUARTIER EXISTANT QUARTIER EXISTANT « CENTRE SUD »

À SCHIFFLANGE

PARTIE ECRITE

SOMMAIRE

TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
Objet.....	3
TITRE II. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	3
Art. 1. La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées	3
Art. 2. Mode détaillé d'utilisation du sol – Affection	3
Art. 3. Degré détaillé d'utilisation du sol.....	3
Art. 4. Reculs des constructions	3
Art. 5. Types et disposition des constructions	4
Art. 6. La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé	4
Art. 7. L'aménagement des toitures.....	4
Art. 8. Les emplacements de stationnement	5
Art. 9. Les surfaces restant libres	5
Art. 10. Les aménagements extérieurs.....	5
Art. 11. Les volumes à préserver ou à démolir.....	5
Art. 12. Les restrictions esthétiques.....	5
Art. 13. Tableau « Degré d'utilisation du sol par lot ou ilot »	5
TITRE III. ANNEXE I – TERMINOLOGIE	6

TITRE I. CONTENU ET DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET

Le présent plan d'aménagement particulier « Quartier Existant » « Centre-sud » situé dans une zone mixte urbaine est conforme :

- Au PAG de la commune de Schifflange dans la modification de PAG « Centre-sud » (Quartier existant) Novembre 2016.
- À la loi du 28 juillet 2011
- À tous les Règlements Grand-Ducaux du 28 juillet 2011 afférents à la loi précitée.

Le présent plan d'aménagement particulier « quartier existant » comprend :

- La présente partie écrite
- Une partie graphique
- Un tableau reprenant le degré d'utilisation du sol et l'affectation des parcelles

TITRE II. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Art. 1. LA DÉLIMITATION ET LA CONTENANCE DES PARCELLES INITIALES ET PROJETÉES

La délimitation et la contenance des parcelles du plan d'aménagement particulier quartier existant « Centre-Sud » est indiquée dans le tableau « degré d'utilisation du sol ». Le périmètre du PAP couvre une superficie d'environ 127 ares et est constitué par des parcelles cadastrales de la section cadastrales A de Schifflange à Schifflange. Le PAPQE se base sur le mesurage cadastral n° 09343-14 en date du 14-01-2014 réalisé par le bureau GEOCAD – géomètre agréé. Ce levé topographique sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP, donc à la délimitation des parcelles et au calcul de leur contenance.

Art. 2. MODE DÉTAILLÉ D'UTILISATION DU SOL – AFFECTION

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons unifamiliales en bande et en forme de maisons plurifamiliales et des surfaces destinées aux établissements à caractère économique et socioculturel, des services administratifs ou professionnels, des hôtels, des restaurants et des débits de boissons, ainsi qu'aux services publics et privés, au commerce et au logement collectif. Les surfaces au rez-de-chaussée de l'avenue de la Libération et de la rue de la Paix ne peuvent servir au stationnement.

Art. 3. DEGRÉ DÉTAILLÉ D'UTILISATION DU SOL

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit les valeurs admissibles.

Art. 4. RECULS DES CONSTRUCTIONS

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit les valeurs admissibles.

Art. 5. TYPES ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS

Les balcons, escaliers de secours ou encorbellements peuvent dépasser les surfaces constructibles sous conditions de ne pas être situés au-dessus du trottoir public et sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 mètre par rapport aux limites latérales et arrières de la parcelle.

En cas de mesures d'assainissement énergétique d'une construction existante, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur peuvent dépasser les limites des surfaces constructibles et les limites de la parcelle.

5.1. Dépendances (garage, abri de jardin, remise etc.)

A part des garages ou carports, les dépendances ne sont admises que sur les parcelles sur lesquelles se situe une construction destinées au séjour prolongé de personnes. Elles peuvent être aménagées en dehors des limites des surfaces constructibles indiquées dans la partie graphique. La toiture sera aménagée en terrasse soit en toiture verte à végétation extensive.

5.2. Autres annexes :

Peuvent être admises des constructions annexes destinées à une activité professionnelle. Elles ne peuvent en aucun cas être destinées à l'habitat. Les prescriptions concernant les dimensions et reculs sont les mêmes que celles pour les dépendances. Nonobstant leurs dimensions et reculs, les dépendances existantes peuvent être transformées en annexe destinées à une activité professionnelle sous condition que :

- Le nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle concernée n'est pas réduit ou
- Le nombre d'emplacements de stationnement sur la parcelle est conforme aux prescriptions de l'article 8.

5.3. Constructions souterraines

L'aménagement de constructions souterraines est admis en dessous de toutes les surfaces. Les constructions en dessous de l'espace vert privé (voir partie graphique) doivent être couvertes de terre végétale avec une épaisseur minimale de 45 cm. L'ensemble des constructions et de la toiture végétale peut dépasser le niveau du terrain aménagé existant de 1,0 mètre au maximum.

Art. 6. LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS DESTINÉES AU SÉJOUR PROLONGÉ

Les hauteurs indiquées dans le tableau « degré d'utilisation du sol » se réfèrent au niveau moyen de la mer (Höhe üNN) / à la hauteur relative par rapport au niveau de l'axe de la rue mesurée perpendiculairement du milieu de la façade. Le nombre d'étages indiqué se réfère aux niveaux pleins, aux étages dans les combles et aux étages en retrait. Nonobstant les valeurs indiquées dans le tableau, les constructions existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,2 mètre.

Art. 7. L'AMÉNAGEMENT DES TOITURES

Le tableau « degré d'utilisation du sol » définit la forme des toitures admissibles.

Art. 8. LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

En cas d'impossibilité de construire les emplacements de stationnement requis, il est autorisé de placer les emplacements de stationnement obligatoires dans les parkings sous-terrains relatifs à l'ilot du PAPQE Centre Sud. L'aménagement de garages souterrains mitoyens, s'étendant sur plusieurs parcelles avoisinantes, est autorisé.

Art. 9. LES SURFACES RESTANT LIBRES

Au maximum, 30 % de l'espace vert privé (voir partie graphique) peut être aménagé comme surface scellée. Exception faite pour les parcelles munies d'un garage souterrain, le pourcentage maximum est de 70 %.

Art. 10. LES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

Néant

Art. 11. LES VOLUMES À PRÉSERVER OU À DÉMOLIR.

Néant

Art. 12. LES RESTRICTIONS ESTHÉTIQUES

Des portes, fenêtres, lucarnes et autres ouvertures dans les façades ou toits doivent avoir un format rectangulaire.

Des éléments triangulaires ou ronds comme des arcs ou toits / lucarnes bombées sont interdits.

Les constructions donnant sur la rue de la Libération doivent conserver le rythme des façades existantes.

Art. 13. TABLEAU « DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL PAR LOT OU ILOT »

Cf. Annexe 02

TITRE III. ANNEXE I – TERMINOLOGIE

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Coursive

On entend par coursive une galerie de circulation (extérieure, en façade) desservant plusieurs logements.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle, comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Etage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement encadré

On entend par logement intégré un logement dans lequel les personnes âgées autonomes ou faiblement dépendantes ont la possibilité de vivre dans des appartements adaptés à leurs besoins et de profiter d'une série de prestations qui leur facilitent la vie.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.