



**papaya**

urbanistes et  
architectes paysagistes

Référence: 19625/10C

Le présent document appartient à ma décision

d'approbation du: 16/05/2024

Le Ministre des Affaires Intérieures

  
Léon Gloden

# Projet d'Aménagement Particulier

## Quartier Existant

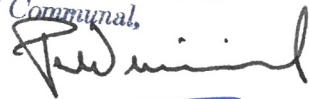
### « Spoo » à Schiffflange

#### Partie écrite réglementaire

Modifié selon avis ref : 19625/10C – 27.02.2024

Vu et approuvé par le Conseil Communal  
Schiffflange, le 15.03.2024

Le Conseil Communal,



**Papaya** - Urbanistes et architectes paysagistes s.a.

12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
T. +352 / 26 17 84  
hello@papaya.green  
papaya.green

# Sommaire

<b>Titre I. Contenu et dispositions générales</b>	<b>4</b>
<b>Titre II. Aménagement du domaine privé</b>	<b>4</b>
<b>Art.1. La délimitation des parcelles initiales et projetées</b>	<b>4</b>
<b>Art.2. Recul des constructions</b>	<b>4</b>
<b>Art.3. Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol</b>	<b>5</b>
3.1. Constructions destinées au séjour prolongé de personnes	5
3.2. Constructions souterraines	5
3.3. Dépendances (non spécifiées dans la partie graphique)	5
<b>Art.4. Niveaux</b>	<b>5</b>
<b>Art.5. Hauteur des constructions</b>	<b>5</b>
<b>Art.6. Nombre d'unités de logement</b>	<b>6</b>
<b>Art.7. L'aménagement des toitures</b>	<b>6</b>
<b>Art.8. Les emplacements de stationnement</b>	<b>6</b>
8.1. Accès carrossables	6
<b>Art.9. Aménagement des espaces privés</b>	<b>6</b>
<b>Titre III. Critères de durabilité</b>	<b>7</b>
<b>Art.1. Toitures</b>	<b>7</b>
<b>Art.2. Menuiseries</b>	<b>7</b>
<b>Art.3. Vitrage</b>	<b>7</b>
<b>Art.4. Aménagement extérieur</b>	<b>7</b>
<b>Art.5. Eclairage extérieur</b>	<b>7</b>

# Préambule

Objet : **Projet d'Aménagement Particulier**  
**Quartier Existant « Spoo »**  
Partie écrite réglementaire

Commune : **Schifflange**

Conception : **Papaya – Urbanistes et architectes paysagistes s.a.**  
12, avenue du Rock'n'Roll  
L-4361 Esch-sur-Alzette, Belval  
LUXEMBOURG

Maître d'ouvrage : **Administration communale de Schifflange**  
B.P. 11, Avenue de la Libération  
L-3801 Schifflange  
LUXEMBOURG

Date : 27 février 2024



# Titre I. Contenu et dispositions générales

## Objet

Le présent plan d'aménagement particulier quartier existant « Spoo » est conforme :

- Au PAG de la commune de Schifflange dans la modification de PAG selon loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- 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 partie graphique
- La présente partie écrite

En cas de contradiction entre les dispositions du présent PAP et celles du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, les dispositions du présent PAP font foi.

# Titre II. Aménagement du domaine privé

## Art.1. La délimitation des parcelles initiales et projetées

Le plan d'aménagement particulier quartier existant « Spoo » est constitué par des parcelles cadastrales de la section cadastrale A de Schifflange à Schifflange. Le PAPQE se base sur le Plan Cadastral Numérisé (PCN) de 2020. Ce PCN sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP et à la délimitation des parcelles.

Les projets sont à réaliser selon un mesurage officiel, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles : Si elles sont présentes, les côtes de recul priment sur celles des emprises constructibles.

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons unifamiliales ou plurifamiliales et en forme de logement collectif (étudiants, personnes âgées). Les établissements à caractère économique et socioculturel des services administratifs ou professionnels, des restaurants et débits de boissons, les services publics et privés, et le commerce sont également admissibles.

## Art.2. Recul des constructions

Les reculs minimaux (antérieurs, postérieurs et latéraux) des constructions sont fixés dans la partie graphique du projet d'aménagement particulier (voir Art. 1. La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées).

En cas d'incohérences, notamment celles dérivant des différences entre le plan topographique et le parcellaire effectif, les reculs imposés priment sur les autres prescriptions dimensionnelles (largeur, profondeur).



## Art.3. Type et implantation des constructions hors-sol et sous-sol

### 3.1. Constructions destinées au séjour prolongé de personnes

Les constructions destinées au séjour prolongé doivent être implantées en bande sauf si la partie graphique du présent projet en dispose autrement.

La profondeur des gabarits destinés au séjour prolongé est représentée sur la partie graphique du projet.

Les alignements obligatoires des façades tels que représentés sur la partie graphique sont à respecter.

Les alignements obligatoires reprennent les façades existantes sur la partie graphique. En cas de discordance entre la partie graphique et la position réelle de la façade in situ, l'alignement de la façade existante prime.

### 3.2. Constructions souterraines

L'aménagement de constructions souterraines est admis en dessous de toutes les emprises destinées au séjour prolongé de personnes. Toutefois, un dépassement de l'emprise peut être admis pour les logements plurifamiliaux ainsi que pour les souterrains communs à plusieurs unités de logements unifamiliaux ou plurifamiliaux.

### 3.3. Dépendances (non spécifiées dans la partie graphique)

Une dépendance peut être aménagée en dehors des emprises destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique.

## Art.4. Niveaux

### Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :

Le nombre maximum de niveaux autorisés est indiqué dans la partie graphique.

## Art.5. Hauteur des constructions

### Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :

Les hauteurs maximales des constructions sont précitées dans la partie graphique.

Les hauteurs se réfèrent au niveau moyen de la mer/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 la partie graphique, toutes les constructions existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,20 mètre.

## Art.6. Nombre d'unités de logement

Le nombre maximal de logement est égal à 1 unité de logement par tranche de 100m<sup>2</sup> de surface construite brute destinée au séjour prolongé de personnes à arrondir à l'unité inférieure.

Si les premiers 100m<sup>2</sup> de surface construite brute ne sont pas atteints, une unité de logement est autorisée.

En fonction de la zone du PAC, le nombre maximal d'unité de logement par résidence est défini comme suit :

Mix-u r2017 : 10 unités par résidence

HAB-2 r2017 : 6 unités par résidence

HAB-1 r2017 : 4 unités par résidence

## Art.7. L'aménagement des toitures

### Constructions destinées au séjour prolongé de personnes

La partie graphique définit la forme des toitures admissibles

En cas de toiture autorisée à 2 versants, la ligne de faitage est parallèle à l'axe de la voie desservante.

Les toitures plates doivent être végétalisées par une végétalisation au minimum extensive et d'espèces indigènes.

Les toitures des retraits et des volumes en extension accolées à l'arrière des constructions peuvent être utilisées comme toiture terrasse.

## Art.8. Les emplacements de stationnement

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) en vigueur de la Commune de Schifflange sont à appliquer.

### **8.1. Accès carrossables**

Les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) en vigueur de la Commune de Schifflange sont à appliquer.

## Art.9. Aménagement des espaces privés

Le recul avant des parcelles peut être clôturé en limite de propriété par des clôtures, des haies, des murets ou une combinaison de ces éléments avec une hauteur maximale de 0,80 mètre maximum.

# Titre III. Critères de durabilité

## Art.1. Toitures

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

Les couvertures de toitures en zinc ne peuvent être posées que si elles sont recouvertes d'une 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).

## Art.2. Menuiseries

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.

## Art.3. Vitrage

Les surfaces vitrées d'une superficie dépassant 2,00 m<sup>2</sup> sont à effectuer avec un vitrage protégeant les oiseaux.

## Art.4. 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.

## Art.5. Eclairage extérieur

Afin de manière à réduire au strict 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



