

PAP " op Hudelen / op de Fléierchen "

section A de Schifflange

PARTIE ÉCRITE PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

suivant la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal
et le développement urbain ainsi que les règlements grand-ducaux y relatifs

06/12/2024

maîtres d'ouvrage
Maestro.Luxembourg sàrl, E. Music
5-7 rue d'Esch L-4440 Soleuvre

association momentanée:

RM architectes s.à r.l. | RC : B 193220 | 41 allée Scheffer L-2520 Luxembourg | mail@r-m.lu | www.r-m.lu | tél : (+352) 26 86 45 06
Atelier d'Architecture Robert Fritz | 7 rue Pierre Claude L-4063 Esch-sur-Alzette | contact@aarf.lu | www.aarf.lu | tél: 27 12 56 51

SOMMAIRE

- préambule**
- I. aménagement du domaine privé**
 - Art. I.1 délimitation et contenance du PAP**
 - Art. I.2 mode d'utilisation du sol**
 - Art. I.3 degré d'utilisation du sol**
 - Art. I.4 réglementations – formes et pentes des toitures**
 - Art. I.5 prescriptions et dispositions / stationnement**
 - Art. I.6 prescriptions et dispositions / façades**
 - Art. I.7 surfaces destinées à recevoir des plantations / hors-sol**
 - Art. I.8 surfaces destinées à recevoir des plantations / sous-sol**
 - Art. I.9 modelage du terrain et dimensions des aménagements extérieurs**
 - Art. I.10 dépendances**
- II. aménagement du domaine public**
 - Art. II.1 fonds destinés à être cédés à la commune**
 - Art. II.2 voie de circulation et zone de rencontre**
 - Art. II.3 emplacements de stationnement**
 - Art. II.4 chemin piétonnier**
 - Art. II.5 espaces verts**
 - Art. II.6 plantations**
 - Art. II.7 modelage du terrain**
 - Art. II.8 équipements publics**
- III. gestion des eaux usées et pluviales**
 - Art. III.1 eaux usées**
 - Art. III.2 eaux pluviales**
- IV mise en œuvre du présent PAP**
 - Art. IV.1 réseaux urbains d'approvisionnement**

Art. IV.2 **développement durable**

Art. IV.3 **logements abordables**

préambule

La présente partie écrite spécifie et complète la partie graphique de ce plan d'aménagement particulier 'nouveau quartier' (PAP NQ). Ce qui n'est pas défini reste soumis à la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et au règlement des bâtisses de la commune. Toutefois, la composition et la configuration architecturale extérieure des deux bâtiments d'habitation prévus dans ce PAP, doivent au final être d'apparence identique.

I. aménagement du domaine privé

Cet aménagement comprend les éléments suivants :

- les bâtiments d'habitation
- l'accès carrossable et piétonnier
- le stationnement extérieur
- les espaces verts

Art. I.1 délimitation et contenance du PAP

Le périmètre du PAP couvre une surface totale de 0,31 hectares établi par un géomètre officiel et concerne les parcelles situées dans la commune de Schiffflange sous la désignation cadastrale n°935/12627, n°935/12628, n°937/13352, n°937/13353, n°937/13354, n°938/13324, n°938/13325, n°939/8022, n°947/12139 de la section A de Schiffflange.

Le PAP est localisé en zone HAB-2 et ZBEP selon le PAG de la commune de Schiffflange. La délimitation de la surface destinée à être cédée à la commune est reprise dans la partie graphique du PAP.

Art. I.2 mode d'utilisation du sol

Le projet prévoit au total la création de 2 lots pour logements collectifs sur tous les niveaux hors sol. Les emplacements de stationnement sont aménagés en sous-sol et en surface (degré de perméabilité d'au moins 40% pour le revêtement du stationnement extérieur).

Art. I.3 degré d'utilisation du sol

Les hauteurs maximales sont mesurées dans l'axe de la construction et celles-ci sont définies comme différence moyenne, entre le niveau de l'axe de la voie desservante et l'intersection du plan du toit et de celui de la façade donnant sur rue.

Les saillies fixes, notamment les auvents, les avant-corps et les balcons, par rapport au plan de façade auxquelles elles se rapportent, ne peuvent excéder un débordement de 1,50 m. Une partie saillante ne peut être munie d'un balcon supplémentaire.

Art. I.4 réglementations – formes et pentes des toitures

Seules les toitures plates (y compris pour les dépendances) et les toitures-terrasses sont autorisées pour les nouvelles constructions projetées.

À l'exception des souches de cheminée et de ventilation, toutes les superstructures des constructions, notamment les toitures, les rampes d'appui, les étages en retrait, les cabanons d'ascenseur, les édicules d'escalier, les équipements de conditionnement d'air et d'approvisionnement d'eau, devront se trouver à l'intérieur d'un gabarit établi à 45 degrés sur la ligne de rive d'une

corniche fictive ou effective formant saillie de 0,70 m. Les installations solaires et photovoltaïques sont exclusivement autorisées sur les toits et doivent avoir la même pente que le toit sous-jacent. Un volume comprenant la cage d'escalier/ascenseur peut être aménagé au-dessus du dernier niveau plein afin de pouvoir desservir la toiture plate. Cette toiture peut être utilisée comme toiture-terrasse.

Toutes les toitures doivent être équipées de dispositifs de sécurité nécessaires aux travaux de réparation et d'entretien. Les toitures-plates accessibles doivent être sécurisées de manière à éviter les chutes de personnes. À cet effet, les garde-corps ou acrotères pourront dépasser le gabarit théorique (établi à 45 degrés sur la ligne de rive d'une corniche fictive ou effective formant saillie de 0,70 m).

Art. I.5 prescriptions et dispositions / stationnement

1,5 emplacements de stationnement par unité d'habitation (augmenté à la prochaine unité) est à aménager sur la propriété-même. Ces emplacements ne peuvent être vendus séparément des unités d'habitations auxquelles ils se rapportent.

Art. I.6 prescriptions et dispositions / façades

Les teintes et matériaux des façades sont à définir lors des autorisations de construire. L'emploi du verre miroitant et des revêtements de matières synthétiques imitant des matériaux naturels est à proscrire. Les éléments techniques en façade, tels que des caissons de climatisation, sont strictement interdits. Les paraboles de toute construction principale sont autorisées uniquement en toiture.

Art. I.7 surfaces destinées à recevoir des plantations / hors-sol

Seule est autorisée la plantation d'arbres et d'arbustes à feuillage indigènes.

Art. I.8 surfaces destinées à recevoir des plantations / sous-sol

Les constructions souterraines doivent être couvertes de terre végétale d'une épaisseur d'au moins 45 cm pour permettre la réalisation d'espaces verts en surface.

Seule est autorisée la plantation d'arbres et d'arbustes à feuillage indigènes.

Art. I.9 modelage du terrain et dimensions des aménagements extérieurs

Les niveaux de terrain existants et projetés sont repris dans la partie graphique.

Art. I.10 dépendances

La hauteur à l'acrotère ne doit pas dépasser 2,50 m par rapport au niveau du terrain naturel. Les

cheminées, feux ouverts ou toutes autres installations de chauffage sont interdites.

II. aménagement du domaine public

Cet aménagement comprend les éléments suivants :

- le prolongement du chemin piétonnier au Sud-Est
- une zone d'accès et de rencontre
- un espace vert avec bassin
- la reconfiguration des emplacements de stationnement publics

Art. II.1 fonds destinés à être cédés à la commune

La délimitation des fonds destinés à être cédés au domaine public est indiquée dans la partie graphique.

La surface à céder au domaine public s'élève à 0,0739 hectares, soit 23,82% du PAP, en vue de l'aménagement d'un accès carrossable sous forme de zone de rencontre, d'un chemin piétonnier et d'un parc avec aire de jeux et bassin paysager.

Art. II.2 voie de circulation et zone de rencontre

La seule voie publique créée dans le cadre du présent PAP est une voie de type zone de rencontre. Bien que celle-ci soit bidirectionnelle, l'accès vers la zone ZBEP 'Op de Fléierchen' reste limité aux services municipaux et de secours, notamment grâce à un système de bornes escamotables. La configuration et le traitement de sa surface de sol minéralisée ou enrobée doit permettre d'identifier cet espace en tant que zone de rencontre. L'endroit de stationnement extérieur est indiqué dans la partie graphique.

Art. II.3 emplacements de stationnement

La disposition des emplacements publics est représentée dans la partie graphique. L'accès se fait par la voie de la cité 'Op Hudelen'.

Art. II.4 chemin piétonnier

Le chemin existant, longeant l'arrière des bâtiments n°9, n°10, n°11 et n°12 cité 'Op Hudelen', est prolongé vers la zone 'Op de Fléierchen'. L'extension de ce chemin existant doit reprendre les mêmes caractéristiques notamment en ce qui concerne ses dimensions et matériaux utilisés. Son degré de perméabilité doit être d'au moins 80%.

Art. II.5 espaces verts

L'aménagement des espaces verts prévoit la création d'un espace vert public pouvant être doté d'équipements sportifs et d'aires de jeu. La configuration exacte de ces éléments est à fixer sur base d'un concept paysager dans le cadre du projet d'exécution. Ce concept doit également

respecter la connexion de plusieurs axes piétonniers : au Nord-Ouest, la continuité du trottoir existant vers la zone de rencontre, au Nord-Est, une liaison directe vers la zone 'Op de Fléierchen'.

Art. II.6 plantations

Seule est autorisée la plantation d'arbres et d'arbustes à feuillage indigènes.

Art. II.7 modelage du terrain

Les niveaux de terrain existants et projetés sont repris dans la partie graphique.

Le remodelage topographique, notamment en ce qui concerne les espaces verts, peut se faire sur base d'un concept paysager dans le cadre du projet d'exécution.

Art. II.8 équipements publics

Le mobilier urbain (bancs, lampadaires, poubelles) doit garantir l'homogénéité des formes, des couleurs et des matériaux. La disposition exacte de ces éléments doit être établie sur base d'un concept paysager et fonctionnel. L'éclairage public doit être équipé de réflecteurs permettant d'orienter la lumière vers le bas, évitant la pollution lumineuse et les nuisances qui atteignent l'ensemble des êtres vivants et perturbent les écosystèmes.

III. gestion des eaux usées et pluviales

Le concept d'évacuation des eaux, élaboré par le bureau d'études Luxplan / LSC360, est sommairement indiqué dans la partie graphique. La mise en œuvre et le dimensionnement est à préciser dans le projet d'exécution et est à effectuer conformément aux exigences de la permission de l'Administration de la Gestion de l'Eau et au règlement communal.

Le présent PAP prévoit une gestion des eaux usées et pluviales via un réseau séparatif. Le raccordement au réseau de canalisations collectif se fait au canal correspondant, soit au collecteur d'eau usée, soit au collecteur d'eau de pluie. Pour toute construction nouvelle, des regards d'égout avec couvercle de révision sont à réaliser pour les eaux usées et les eaux pluviales sur la propriété privée avant le branchement au canal collectif.

Art. III.1 eaux usées

Les eaux usées des habitations sont à évacuer vers la canalisation des eaux usées située dans la voirie de la zone de rencontre.

Art. III.2 eaux pluviales

Les eaux pluviales issues des toitures et de la rampe de garage seront collectées et acheminées par canalisation jusqu'au réseau eaux pluviales existant cité op Hudelen. Des cuves de récupération des eaux pluviales dans le domaine privé permettront la réutilisation des eaux pluviales avant le raccordement au réseau projeté dans la future voirie.

Les eaux pluviales issues des voiries ruisselleront jusqu'à un fossé au Sud de la parcelle puis rejoindront le bassin de rétention à ciel ouvert se trouvant sur le domaine public.

IV. mise en œuvre du présent PAP

Dans le cadre de la mise en œuvre et d'exécution de ce PAP NQ, les prescriptions reprises dans la partie écrite ou graphique, peuvent être légèrement modifiées, mais sous condition que les raisons évoquées soient d'ordre juridique, réglementaire, cadastral, technique, fonctionnel ou sécuritaire, mais aucunement d'ordre économique.

Art. IV.1 réseaux urbains d'approvisionnement

L'approvisionnement des réseaux d'électricité, de télécommunication et d'eau potable doit être garanti pour les habitations. L'aménagement détaillé de ces réseaux est à fixer dans le cadre du projet d'exécution.

Art. IV.2 développement durable

C.1.1. 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.

C.1.2. Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront réalisées en bois ou aluminium, s'apparentant harmonieusement aux façades. Les menuiseries extérieures en PVC sont proscrites.

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. La protection du bois s'opère grâce à l'utilisation de bois imputrescibles ou à des mesures constructives.

C.1.3. Collecte des eaux pluviales

Les eaux pluviales seront impérativement récupérées, collectées dans une ou plusieurs cuves enterrées ou disposées en sous-sol. Les eaux pluviales ainsi collectées seront réutilisées pour l'usage extérieur (arrosage, nettoyage, etc.) et pour les installations sanitaires.

C.1.4. Aménagement extérieur

Les surfaces destinées aux plantations ne peuvent être scellées, ni être couvertes par du gazon synthétique ou autres matériaux, ni être recouvertes de matériaux inertes. L'aménagement de jardins minéraux en pierres, galets, graviers et l'utilisation de géotextiles et de films sont interdites.

C.1.5. Eclairage extérieur

Afin de manière à réduire au stricte 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

C.1.6. Isolations des façades et de la toiture

Les isolants synthétiques (à base de produits pétroliers), polystyrène, Polyuréthane, polymère d'uréthane, etc. ainsi que les isolants gonflés aux agents halogéné sont proscrits.

Les isolants minéraux, laines de verre et laine de roche sont tolérés.

Les isolants naturels à base de fibre végétale ou animale (argile, chanvre, chènevotte, bois, fibre d'herbe, laine de mouton, lin, liège, paille, roseaux, etc.). Et les isolants biosourcés laine de coton (issue du recyclage de vieux vêtements), ouate de cellulose (issue du recyclage de journaux) sont recommandés.

Art. IV.3 logements abordables

Conformément à l'article 29bis 'Pacte Logement 2.0' de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, pour chaque nouveau PAP NQ concerné, un certain pourcentage de la surface construite brute doit être réservé au logement abordable. Celui-ci est destiné 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.

Par conséquent, et sur base des coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol, étant donné que les fonds en zone constructible ont été classés avant le 18 février 2022, il est retenu qu'au moins 10% des coefficients CUS, DL, COS et CSS sont réservés au logement abordable.

Les logements destinés à recevoir ces logements sont répartis de la manière suivante :

Lot 01 : 9 unités de base

Lot 02 : 7 unités de base + 2 logements abordables

rapport établi à Luxembourg, le 6 décembre 2024

Manuel ROCAS / Robert FRITZ, architectes-urbanistes