



papaya
urbanistes et
architectes paysagistes

Modification Plan d'Aménagement Particulier Quartier Existant « Centre » à Schiffflange

Partie écrite réglementaire

Réf. 17643/PA1/10C – Avril 2025

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

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

Préambule

Objet : **Modification du Plan d'Aménagement Particulier**
Quartier Existant « Centre »
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 : Avril 2025



Titre I. Contenu et dispositions générales

Objet

Le plan d'aménagement particulier (PAP) 'Centre' est conforme

- au PAG de la Commune de Schiffflange,
- à la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- 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

Titre II. Aménagement du domaine privé

Art.1. La délimitation des parcelles initiales et projetées

La Modification du plan d'aménagement particulier quartier existant « Centre » est constitué par des parcelles cadastrales de la section cadastrale A de Schiffflange à Schiffflange. Le PAPQE se base sur le Plan Cadastral Numérisé (PCN) de 2025. 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.

Art.2. Reculs 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

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.

On entend par bande de construction la zone d'emprise constructible destinée au séjour prolongé de personnes définie lot par lot dans la partie graphique du présent projet.

Avant-corps, balcons et auvents

Les balcons, escaliers de secours ou encorbellements peuvent dépasser les surfaces constructibles sous condition de ne pas être situé au-dessus du trottoir public, et sous condition de respecter un recul d'au moins 1,90 m 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

3.2. Dépendances (non spécifiées dans la partie graphique)

Une dépendance peut être aménagée à l'intérieur ou en dehors des emprises destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

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

Un garage ou un carport peut être aménagée à l'intérieur ou en dehors des emprises destinées au séjour prolongé indiquées dans la partie graphique du présent PAP.

Une dépendance, notamment un abri de jardin, un abri pour outils, une remise, ne doit, en aucun cas, servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

3.3. Constructions souterraines

L'aménagement de constructions souterraines est admis sur la totalité de l'emprise de chaque parcelle privée. Les constructions dépassant une profondeur de 14,00 mètres respectivement 20,00 mètres dans le cas d'un commerce, doivent être couvertes de terre végétale avec une épaisseur minimale de 0,50 mètre.

Un garage souterrain est admis sur la parcelle 4019/12227. Son implantation est prévue en limite de propriété, conformément aux indications de la partie graphique du PAP.

Art.4. Niveaux

4.1. Constructions destinées au séjour prolongé de personnes:

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



4.2. Dépendances

Le nombre maximum de niveaux autorisés est de 1.

Art.5. Hauteur des constructions

Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :

Les hauteurs précisées sur la partie graphique se réfère à la hauteur relative par rapport à la rue desservante mesurée perpendiculairement au milieu des façades des constructions concernées.

Nonobstant les valeurs indiquées, les constructions existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,2 mètres

Art.6. L'aménagement des toitures

La partie graphique définit la forme des toitures admissibles.

Les toitures plates des constructions principales doivent être végétalisées.

Les toitures plates des retraits et des volumes en extension accolées à l'arrière des constructions seront des toitures terrasses ou toitures végétalisées.

Art.7. Nombre d'unités de logement

Le nombre maximal de logements est égal à 1 unité de logement par tranche de 100m² de surface construite brute destinée au séjour prolongé de personnes à arrondir à l'unité inférieure.

Si les premiers 100m² de surface construite brute ne sont pas atteints, une unité de logement est autorisée.

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

MIX-u-r2017 : 10 unités par résidence

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 Schiffflange sont à appliquer.

Les emplacements de stationnement à l'intérieur des constructions de la parcelle n° 4019 / 12227 sont aménagés en sous-sol sous forme d'un parking souterrain.

8.1. Accès carrossables

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

Les accès carrossables donnant sur l'avenue de la Libération sont interdits.

Les rez-de-chaussée de la rue de la Gare ne peuvent servir au stationnement de véhicules.



Les accès carrossables relatifs aux garages souterrains (parcelles 4019/12227, 4018/12222, 4018/11911 et 4009/12220) et aux zones de déchargement (parcelle 4008/12218) sont marqués dans la partie graphique du PAP.

Art.9. Les surfaces restant libres

Pour les constructions et installations existantes, ne respectant pas les prescriptions du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites (RBVS) en vigueur de la Commune de Schifflange, une dérogation exceptionnelle peut être accordée par le Bourgmestre en cas d'entretien et de rénovation.

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. Aménagement extérieur

Les surfaces destinées aux plantations ne peuvent ni 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.

Art.4. 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