

Vu et approuvé par le Conseil Communal  
Schifflange, le 24.10.2025  
Le Conseil Communal,

**PAP " op Hudelen / op de Fléierchen "**  
section A de Schiffflange

**PARTIE ÉCRITE**  
**PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER**

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

v.8/10/2025

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

Référence: 20110/10C  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: 26/10/2025  
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

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 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 chemin piétonnier**
  - Art. II.4 plantations**
  - Art. II.5 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 0,3172 hectares.

Le PAP est localisé en zone HAB-2 et ZBEP selon le PAG de la commune de Schiffange.

### **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.

Les garde-corps ou acrotères des toitures-plates accessibles 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.

#### **Art. I.6 prescriptions et dispositions / façades**

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 parables 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 non invasif et adapté aux lieux.

#### **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 non invasif et adapté aux lieux.

#### **Art. I.9 dépendances**

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

L'implantation est à prévoir sur la partie postérieure de la parcelle avec les reculs latéraux et arrières d'au moins 1,00 m. L'implantation en limite peut être autorisée s'il existe un accord écrit entre voisins. L'espace libre entre la construction principale et la dépendance isolée doit être de 3,00 m au moins. La hauteur de la corniche ou à l'acrotère ne doit pas dépasser 2,50 m par rapport au niveau du terrain existant/remodelé. La hauteur de la faîtière ne doit pas dépasser 3,50 m par rapport au niveau du terrain existant/remodelé. La surface scellée d'une dépendance isolée (non accolée à la construction principale) est de maximum 12 m<sup>2</sup>. La surface de l'ensemble des dépendances sur une même parcelle cadastrale ne dépasse pas 12 m<sup>2</sup>. Dans les habitations constituant une copropriété, une seule dépendance est admise, dont la surface est de maximum 25 m<sup>2</sup>.

## **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 surface à céder au domaine public s'élève à 0,0733 hectares, soit 23,11% 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. Le solde manquant de 1,89 % doit être compensé par une taxe financière, laquelle sera utilisée pour l'agrandissement de l'aire de jeux existante ainsi que de l'urban gardening dans la cité op Hudelen.

### **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.

### **Art. II.3 chemin piétonnier**

L'extension ou le prolongement du chemin existant, longeant l'arrière des bâtiments n°9, n°10, n°11 et n°12 cité 'Op Hudelen', 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.4 plantations**

Seule est autorisée la plantation d'arbres et d'arbustes à feuillage non invasif et adapté aux lieux. Trois nouveaux arbres sont à planter dans le domaine public.

### **Art. II.5 équipements publics**

Le mobilier urbain (bancs, lampadaires, poubelles) doit garantir l'homogénéité des formes, des couleurs et des matériaux. 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 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.

#### **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, de la voirie et de la rampe de garage seront collectées et acheminées de façon gravitaire via une canalisation jusqu'au réseau eaux pluviales existant cité op Hudelen. Des cuves de récupération des eaux pluviales implantées dans le domaine privé permettront la réutilisation des eaux pluviales avant le raccordement au réseau projeté dans la future voirie.

#### **IV. mise en œuvre du présent PAP**

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP sont précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de son exécution.

##### **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.

##### **Art. IV.2 développement durable**

###### C.1.1. Toitures

Les toitures plates devront être végétalisées (toitures végétales extensive) sur minimum 80% de leur surface.

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.

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.

###### 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 recouverts 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 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. La température de couleur doit être inférieure ou égale à 3000 K.

Les faisceaux en mouvement, projetés en guise de décoration sont proscrits



#### Art. IV.3 logements abordables

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 sont réservés au logement abordable.

Conformément à l'article 29bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le tableau ci-dessous renseigne pour chaque lot le nombre d'unités et la surface construite brute à réserver aux logements abordables ainsi que la surface construite brute qui sera réservée exclusivement au logement et ne saura connaître une affectation autre :

| Lot          | SCB destinée<br>exclusivement au logement | SCB minimale réservée aux<br>logements abordables | Nombre minimale de<br>logements abordables |
|--------------|-------------------------------------------|---------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| 1            | 1030,90 m <sup>2</sup>                    | 0 m <sup>2</sup>                                  | 0 u                                        |
| 2            | 1030,90 m <sup>2</sup>                    | 206,18 m <sup>2</sup>                             | 2 u                                        |
| 3            | 0 m <sup>2</sup>                          | 0 m <sup>2</sup>                                  | 0 u                                        |
| 4            | 0 m <sup>2</sup>                          | 0 m <sup>2</sup>                                  | 0 u                                        |
| 5            | 0 m <sup>2</sup>                          | 0 m <sup>2</sup>                                  | 0 u                                        |
| 6            | 0 m <sup>2</sup>                          | 0 m <sup>2</sup>                                  | 0 u                                        |
| <b>Total</b> | <b>2061,80 m<sup>2</sup></b>              | <b>206,18 m<sup>2</sup></b>                       | <b>2 u</b>                                 |

rapport établi à Luxembourg, le 8 octobre 2025

Manuel ROCAS / Robert FRITZ, architectes-urbanistes

Manuel Rocas  
Robert Fritz  
Luxembourg