

Projet d'aménagement particulier

Commune de Schiffflange

Localité de Schiffflange

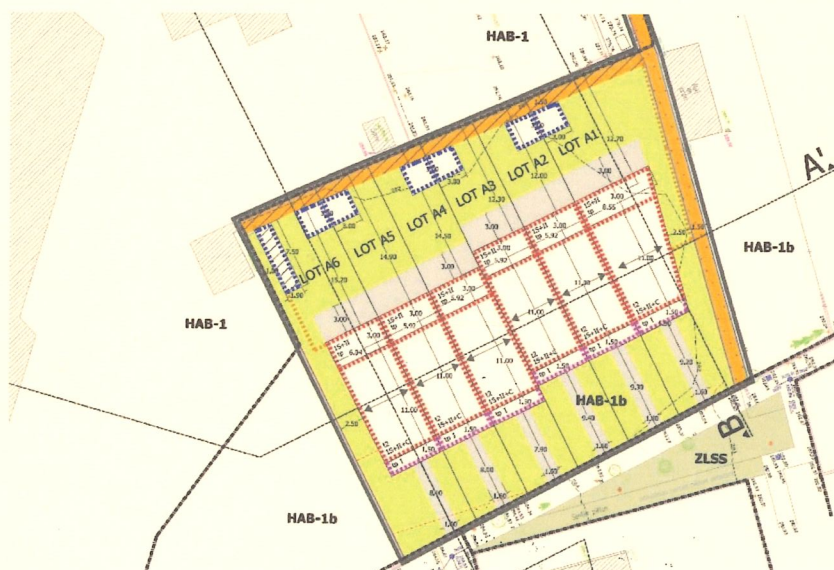
"Am Paerchen"

PARTIE ECRITE
PARTIE GRAPHIQUE

Référence: 2011/110C
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 26/01/2016
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

La présente partie écrite est indissociable à la partie graphique du projet d'aménagement particulier.



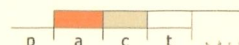
septembre 2025

adapté suite à l'avis de la cellule d'évaluation

version modifications

pour le compte de

PRONN S.A.



Demandeur :

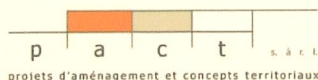
PRONN S.A.

37B, rue de la Gare
L-3771 TÉTANGE

Elaboré par:

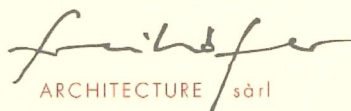
pact s.à r.l.

58 rue de Machtum
L-6753 Grevenmacher
Tél: 26 45 80 90
Fax: 26 25 84 86
Email: mail@pact.lu



En collaboration avec:

Freihöfer architecture sàrl
L-6841 Machtum
+352 26 36 17 66
info@freihoefer.lu
www.freihoefer.lu



Grevenmacher, le 15. septembre 2025

Le présent dossier a été élaboré :

- Conformément à la *loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain*
- Conformément au *règlement grand-ducal (RGD) du 08 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier «quartier existant» et du plan d'aménagement particulier «nouveau quartier» portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.*

Toutes les prescriptions de la présente partie écrite sont conformes au contenu de la partie écrite du PAG communal en vigueur au moment de l'élaboration du PAP actuel.

La partie écrite du PAG et le règlement communal des bâtisses, des voies publiques et des sites en vigueur de la commune de Schiffflange sont à respecter pour tous les points qui ne sont pas prescrites par la présente partie écrite.

Table des matières

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	4
2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal	4
3. Mode d'utilisation du sol.....	4
4. Degré détaillé d'utilisation du sol.....	4
4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles	4
4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	5
4.3. Les hauteurs des constructions.....	5
4.4. Le modelage du terrain avec indication des tolérances.....	5
4.5. Les emplacements de stationnement	5
5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	5
5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés.....	5
5.2. Les servitudes	5
5.3. Les accès	5
5.4. Les murs et clôtures	5
5.5. Avant-corps.....	6
5.6. La couleur et l'emploi des matériaux.....	6
6. Critères de durabilité.....	6
6.1. Toitures	6
6.2. Menuiseries.....	6
6.3. Collecte des eaux pluviales.....	6
6.4. Aménagement extérieur.....	6
6.5. Eclairage extérieur.....	7
6.6. Chauffage.....	7
7. Partie graphique.....	7

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

1. Délimitation et contenance des lots ou parcelles

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et le relevé parcellaire (RP) officiels joint en annexe du rapport justificatif. Un levé topographique de la situation existante, ainsi qu'un mesurage cadastral servent de fond de plan pour la partie graphique du présent PAP. Celle-ci contient aussi la délimitation et la contenance des lots projetés.

2. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet destinés à être cédés au domaine public communal

Suivant le bornage officiel du géomètre officiel de la limite du PAP (no 1602), la surface totale du PAP s'élève à 17,22 ares.

Les fonds réservés à des aménagements publics se fera conformément à l'article 34 de la loi modifiée du 19 juillet 2004 et s'élève à environ ~1,39 ares, ce qui correspond à environ 8,1 % de la surface totale du projet. L'indemnité compensatoire pour la surface inférieure au quart (d'environ 2,91 ares / 16,9%) sera utilisée pour la réalisation d'une aire de jeux dans le quartier « Cité Paerchen ».

3. Mode d'utilisation du sol

Le mode d'utilisation du sol défini pour le PAP est destiné aux maisons d'habitation unifamiliales avec jardin, groupées en bande. Il est possible d'aménager un logement intégré avec une surface maximale de 50 m².

Le coefficient maximum d'occupation du sol (COS) sera de 0,5, le coefficient maximum d'utilisation du sol (CMU) sera de 0,8.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature, leur importance, leur étendue, leur volume, leur aspect seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

4. Degré détaillé d'utilisation du sol

4.1. Les limites des surfaces constructibles ainsi que leurs reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles

DEPENDANCES

Pour le lot A6, les *limites de surfaces constructibles pour dépendances* sont destinées aux constructions nécessaires pour aménager l'accès au sous-sol.

Abris de jardin ou construction similaire

La partie graphique définit les *limites de surfaces constructibles pour dépendances*, qui sont éventuellement restreintes par d'autres prescriptions de la présente partie écrite ou du PAG en vigueur.

A l'extérieur des surfaces constructibles destinées au séjour prolongée, les constructions légères sont autorisées, ainsi qu'un seul abri de jardin dont la surface d'emprise au sol ne peut pas dépasser 9 m². On entend par construction légère toute construction d'un seul niveau plein, hors sol, non destinée au séjour prolongé de personnes, ancrée au sol, offrant ainsi un aménagement réversible de sorte que le terrain puisse facilement être rétabli dans son pristin état.

Le béton et les briques sont interdits comme matériaux pour les abris de jardin.

La hauteur au faitage des dépendances, des abris de jardins et constructions légères avec toiture à deux versants est limitée à 3,50 mètres et avec toiture plate est limitée à 2,50 mètres par rapport au terrain aménagé attenant.

Les abris de jardin ou constructions similaires peuvent être exécutés en toiture plate, toiture à pente unique ou toiture à deux pentes.

4.2. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux maximal admissible hors-sol et sous-sol pour chacun des lots projetés dans le cadre du présent PAP est représenté sur la partie graphique.

4.3. Les hauteurs des constructions

CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Les hauteurs maximales pour chaque lot sont définies dans la partie graphique du présent PAP et sont à mesurer par rapport au point de référence unique indiqué dans la partie graphique.

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.

4.4. Le modelage du terrain avec indication des tolérances

Remblai et déblai

Suivant les conditions techniques d'exécution du présent projet, les modelages du terrain naturel tels que projetés dans la partie graphique du présent PAP (terrain remodelé) peuvent accuser des ajustements supplémentaires de maximum 1,00 m vers le haut ou vers le bas.

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au niveau du rez-de-chaussée du bâtiment principal auquel la terrasse se rapporte.

4.5. Les emplacements de stationnement

Sont à considérer comme minimum:

- 1 emplacement par logement respectivement par maison unifamiliale
- 1 emplacement par logement intégré

5. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

5.1. L'aménagement des espaces extérieurs privés

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardins.

Les arbres, arbustes et haies sont à choisir entre plantes non invasives et adaptées aux lieux.

A l'exception des chemins d'accès et terrasses, les marges de reculement devront être aménagées en jardin d'agrément respectivement en espace vert.

5.2. Les servitudes

Une servitude de passage sur les lots A1 – A6 garantira l'accès aux lots A1 – A6.
Sur le lot A6, une servitude de passage permet l'accès au parking souterrain commun.

5.3. Les accès

L'accès carrossable au parking souterrain commun des lots A1 - A6 se fait à partir du domaine privé en dehors du PAP.

5.4. Les murs et clôtures

Les limites de propriété pourront être clôturées par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure ou égale à 1,00 m, par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale des clôtures ne pourra pas dépasser 1,80 m.

Le long du domaine public les clôtures opaques sont interdites, seulement les clôtures transparentes sont autorisées.

Entre deux terrains voisins de niveau différent, la hauteur totale d'une clôture opaque (mur, clôture opaque) ne peut dépasser 1,80 m à partir du terrain le plus bas. Dans le cas des clôtures ajourées, la hauteur maximale est de 1,80 m, pris à partir du niveau naturel du terrain sur lequel elle est implantée.

5.5. Avant-corps

Les avant-corps fermés ne doivent pas dépasser la façade de plus de 1,50 m couvrir au maximum la moitié de la surface de la façade où ils se trouvent.

5.6. La couleur et l'emploi des matériaux

On utilisera pour les toitures et les façades les matériaux et couleurs traditionnels pour la région.

Tous les revêtements brillants sont interdits, à l'exception de ceux des vérandas et des installations destinées à la production d'énergie renouvelable.

Il faut attribuer une couleur au volume principal et une couleur au volume secondaire. Un mélange de teintes sur une façade du volume principal est à proscrire. Par contre des légères nuances entre les teintes de deux maisons en bandes est recommandée pour marquer la verticalité de la façade et les différentes unités.

6. Critères de durabilité

6.1. Toitures

Les toitures plates qui ne sont pas utilisées comme toiture terrasses 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'un couche protectrice organique (par exemple laquage en poudre).

6.2. Menuiseries

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

6.3. 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.

6.4. 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.

6.5. 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. La température de couleur doit être inférieure ou égale à 3000 K. Les faisceaux en mouvement, projetés en guise de décoration sont proscrits.

6.6. Chauffage

L'installation technique (p.ex. pompe à chaleur) doit respecter des distances minimales de 2,00m de recul par rapport à la limite cadastrale du terrain avoisinant privé actuel (extérieur PAP NQ. En outre, cette installation ne doit pas dépasser des dimensions de 2,30 x 1,70 x 1,00m.

7. Partie graphique