Vu et approuvé par le Conseil Communal
Schifflange, le 08.05.2026
Le Conseil Communal,

Administration Communale de
Schifflange

Plan d'aménagement particulier « quartier existant »

Rue Basse - Fossé - Wingert

Modification ponctuelle

Partie écrite – version coordonnée

29.01.2026

Référence: 19671/PA1/10C
Le présent document appartient à ma décision
du: 02/04/2026
Le Ministre des Affaires intérieures

Léon Gloden

La partie graphique initiale réf. 19671/10C, approuvée le 16.05.2024, reste inchangée et en vigueur lors de la modification ponctuelle.

Modifications	date	élaboration
		cg
responsable witry & witry s.a.	vote du conseil communal	approbation ministérielle
uw		

witry & witry S.A.
32, rue du Pont I B.P. 144
L-6471 Echternach

T +352 72 88 57-1
F +352 72 88 57-99
E mail@witry-witry.lu

Société Anonyme
RCS Luxembourg B 107810
ID.-Nr. LU 17988213

www.witry-witry.lu

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales 3
Titre II : Aménagement du domaine privé 3
Art. 1 : La délimitation et la contenance des parcelle initiales et projetées 3
Art. 2 : Reculs des constructions 4
Art. 3 : Type et implantation des constructions 4
Art. 4 : Niveaux 5
Art. 5 : La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé 5
Art. 6 : Nombres d'unités de logements 5
Art. 7 : L'aménagement des toitures 6
Art. 8 : Les emplacements de stationnement et les accès carrossables 7
Art. 9 : Les dépendances et les aménagements extérieurs 7
Art. 10: Les clôtures 9
Art. 11: Les restrictions esthétiques 9
Art. 12: Développement durable 10

Annexe : Terminologie

Titre I : Contenu, objet et dispositions générales

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» Rue Basse / Rue du Fossé situé dans une « zone mixte à caractère urbain - a » est conforme:

- au PAG de la Commune de Schifflange
- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- aux règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 afférents à la loi précitée

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» comprend :

- la présente partie écrite
- une partie graphique

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 et la contenance des parcelle initiales et projetées

Le présent PAP est constitué par des parcelles cadastrales de la section A de Schifflange à Schifflange.
Il se base sur le plan topographique n° 11242-01(a) du 01.08.2016 et le plan de surface n° 11242-02 du 13.09.2016 réalisés par GEOCAD géomètres officiels, et sur le Plan cadastral numérisé (PCN) de 2021.

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.

Une cession de fonds privés peut être exigée dans le cadre de la demande d'autorisation de construire.

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 des débits de boissons, les services publics et privés, et le commerce sont également admissibles.

Les surfaces en rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales comprenant plus de quatre unités de logement ne peuvent pas servir au stationnement de véhicules. Dans la rue Basse, les surfaces en rez-de-chaussée des maisons plurifamiliales non protégées doivent servir à des affectations autre que du logement.

Art. 2 : Reculs des constructions

La partie graphique définit les reculs des constructions par rapport aux limites des parcelles.

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

Constructions destinées au séjour prolongé de personnes :
Les alignements obligatoires des façades tels que représentés sur la partie graphique du présent PAP sont à respecter. Ils reprennent les façades existantes. En cas de discordance entre la partie graphique et la position réelle de la façade in situ, l'alignement de la façade existante prime.
Les profondeurs des constructions représentées sur la partie graphique se réfèrent aussi aux positions réelles des façades in situ.

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.

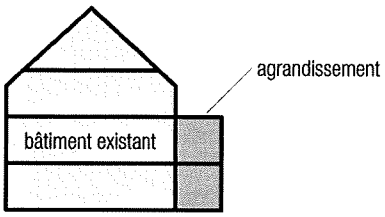
Constructions souterraines :
L'aménagement de constructions souterraines est admis en dessous de toutes les emprises destinées au séjour prolongé de personnes. Toutefois, un dépassement de l'emprise peut être admis pour les maisons plurifamiliales ainsi que pour les souterrains communs à plusieurs unités de maisons uni-, bi- ou plurifamiliales.

Les constructions en dessous de l'espace vert privé (voir partie graphique) doivent être couvertes de terre végétale avec une épaisseur minimale de 50 cm. L'ensemble des constructions et de la toiture végétale peut dépasser le niveau du terrain aménagé existant de 50 cm au maximum.

Art. 4 : Niveaux

Le nombre maximum de niveaux autorisés est indiqué dans la partie graphique. Les nombres indiqués se réfèrent aux niveaux pleins, aux combles (C) et aux étages en retrait (R).
En outre, un niveau en sous-sol est admis.

En cas que la partie graphique indique une deuxième emprise au sol pour un agrandissement au côté arrière, le nombre de niveaux y admissible est égale au nombre de niveaux pleins admises dans le bâtiment existant. En outre, un niveau en sous-sol y est admis.



Pour les bâtiments du côté sud de la rue Albert Wingert (numéros pairs) comportant plus de deux niveaux pleins, un niveau en sous-sol n'est pas autorisé (voir coupes représentatives I et J dans la partie graphique).

Art. 5 : La hauteur des constructions destinées au séjour prolongé

Les hauteurs indiquées dans la partie graphique se réfèrent au niveau moyen de la mer (Höhe üNN) / à la hauteur relative par rapport au niveau de l'axe de la rue mesurée perpendiculairement du milieu de la façade.

Nonobstant les valeurs indiquées dans la partie graphique, toutes les constructions existantes peuvent être conservées et, en cas d'assainissement énergétique, rehaussées de 0,2 mètres.

Art. 6 : Nombres d'unités de logements

Le nombre maximal de logements d'une maison est déterminé par sa surface construite brute (s.c.b.). Par tranche complète de 100 m^2 de s.c.b., une unité de logement est autorisée.
Si les premiers 100 m^2 de s.c.b. ne sont pas atteints, une unité de logement est autorisée.

Toutefois, dans la zone définie comme MIX-u r2017 dans le PAG (réf. 10C/031/2023), le nombre de logements par maison ne peut pas dépasser 10. Dans la zone définie comme HAB-1 r2017, le nombre de logements par maison ne peut pas dépasser 4.

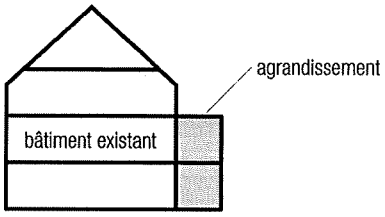
Art. 7 : L'aménagement des toitures

La partie graphique définit la forme des toitures admissibles.

En cas d'aménagement d'une toiture à deux versants, la ligne de faîtage est parallèle à l'axe de la voie desservante.

En cas d'aménagement d'une toiture plate avec étage en retrait, cet étage en retrait aura une hauteur maximale de 3 m et un recul minimal de 2 m par rapport à l'acrotère de l'étage inférieur. Ce recul peut être utilisé comme toiture terrasse. Le dernier étage sera couvert d'une toiture remplissant les critères de durabilité (Art. 12).

En cas que la partie graphique indique une deuxième emprise au sol pour un agrandissement au côté arrière, cet agrandissement doit être couvert par une toiture plate ou à un versant incliné vers l'arrière. L'agrandissement ne doit pas excéder la hauteur de la corniche arrière du bâtiment existant (voir coupe schématique ci-dessous). La toiture de l'agrandissement peut être utilisée comme toiture terrasse.



Les lucarnes et les pignons peuvent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade en respectant un recul de minimum 1,00 m sur les limites latérales, les arêtes et les noues d'une toiture surélevée. La largeur additionnée des lucarnes ne doit pas dépasser la moitié de la longueur de façade.
Les lucarnes et pignons peuvent dépasser les gabarits fixés dans les coupes de la partie graphique du présent PAP.

Art. 8 : Les emplacements de stationnement et les accès carrossables

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

Art. 9 : Les dépendances et les aménagements extérieurs

De manière générale, toute parcelle doit conserver une surface d'au moins 15 % qui ne peut pas être scellée et qui doit être aménagée en espace de verdure.

1) Dépendances

Une dépendance, notamment un garage, un carport, 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.

Les surfaces constructibles pour dépendances ne sont pas spécifiées dans la partie graphique.

a) Garages et carports

L'implantation d'un garage ou d'un carport est autorisé soit sur la limite latérale de propriété, soit avec un recul latéral de minimum 1,00 m.

Les garages et les carports en fond de parcelle sont autorisés uniquement s'ils sont accessibles par une servitude de passage ou par une voie carrossable.

Les garages et les carports doivent obligatoirement être couverts d'une toiture plate végétalisée, au moins de type extensif. En cas d'installation de panneaux photovoltaïques, la toiture végétalisée n'est pas obligatoire et la pente de la toiture plate peut avoir une pente de maximum 15 %. La hauteur à l'acrotère est de maximum 3,00 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Par parcelle, la surface maximale des garages ou des carports, isolés ou accolés ne doit pas dépasser 40 m^2 bruts.

Dans des cas spécifiques de garages fermés, le bourgmestre peut demander au maître d'ouvrage d'intégrer la porte de garage dans le revêtement de façade de manière à dissimuler leur impact visuel sur l'espace-rue.

b) Autres dépendances

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 naturel.

La hauteur de la faîtière ne doit pas dépasser 3,50 m par rapport au niveau du terrain naturel.

La surface scellée d'une dépendance isolée (non accolée à la construction principale) est de maximum 12 m^2.

La surface de l'ensemble des dépendances sur une même parcelle cadastrale ne dépasse pas 12 m^2.

Dans les habitations constituant une copropriété, une seule dépendance est admise, dont la surface est de maximum 25 m^2.

2) Terrasses

Une terrasse accolée à la construction principale est autorisée à condition de respecter les conditions cumulatives suivantes :

- elle ne peut engendrer un dépassement du coefficient de scellement,
- elle peut avoir une profondeur de maximum 4,00 m.

3) Aménagements de sports et de loisirs

L'implantation des aménagements de sports et/ou de loisirs est à prévoir sur la partie postérieure de la parcelle avec un recul latéral et un recul postérieur de minimum 2,50 par rapport aux limites séparatives. Sur présentation d'un accord écrit entre voisins, ces reculs peuvent être réduits à 1,00 m.

Ces aménagements ne peuvent être installés que dans le cas où le coefficient de scellement de sol est respecté. Cette prescription vaut également pour les barbecues fixes.

4) Plantations et espaces verts privés

Pour tout projet de construction dans les zones d'habitation (HAB), au moins 60 % de la surface non constructible et au moins 15 % de la surface de la parcelle doit être aménagé en espace de verdure. Cet espace de verdure est réservé à la plantation et doit être entretenu comme tel.

Les surfaces non constructibles se trouvent dans les marges de reculement arrière, latérale ou sur rue. Les bandes de verdures d'une largeur inférieure à 1,00 m ne seront pas prises en compte dans le calcul des surfaces de plantations.

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 limités, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa premier du présent article à au maximum 12 m^2 de la surface non constructible.

5) Exploitations à ciel ouvert
Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert dépassant les 5 m^3 sont interdits.

6) Protections solaires
Toute pergola ou marquise accolée à la construction principale ne peut dépasser une surface égale à la terrasse/ au balcon qu'elle couvre.

7) Autres surfaces scellées
Toute surface scellée supplémentaire, autre que les emprises au sol des constructions, les accès carrossables, les rampes d'accès, les accès piétons, les terrasses et les aménagements de sport et de loisirs doit présenter une surface de maximum 12 m^2, sous réserve du respect des dispositions de l'alinéa premier du présent article.

Art. 10: Les clôtures

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.
La hauteur finie d'une clôture opaque ne doit pas dépasser 1,80 m. La clôture opaque peut avoir une longueur maximale de 5,00 m, mesurée à partir de la façade arrière de la construction principale. Dans les reculs avant et sur la limite arrière d'une parcelle, les clôtures opaques sont interdites.

Art. 11: Les restrictions esthétiques

Pour les nouvelles constructions, des portes, fenêtres, lucarnes et autres ouvertures dans les façades ou toits doivent avoir un format rectangulaire.
Des éléments triangulaires ou ronds comme des arcs ou toits / lucarnes bombés sont interdits.

Art. 12: Développement durable

Toitures

Les toitures plates des constructions destinées au séjour prolongé devront être végétalisées (toitures végétales extensive) sur minimum 80% de leur surface. Le choix d'espèces végétales indigènes est imposé. En cas d'installation de panneaux solaires, la toiture végétalisée n'est pas obligatoire.

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).

L'installation de panneaux solaires est autorisée uniquement sur les constructions destinées au séjour prolongé et les dépendances destinées aux garages.

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.

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.