

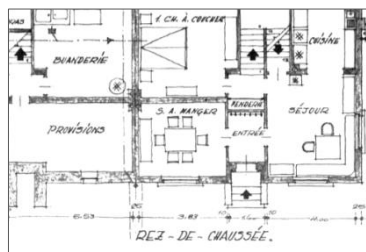
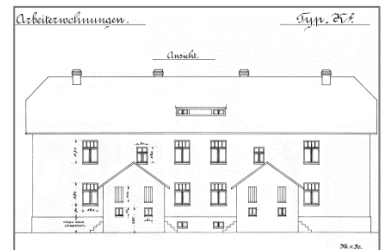


## PLAN D'AMENAGEMENT PARTICULIER – QUARTIER EXISTANT

### « Cité Emile Mayrisch »

#### Partie écrite

VERSION JUILLET 2017 POUR LA PUBLICATION DU DOSSIER



**zilmplan s.à r.l.**  
Urbanisme & Aménagement du Territoire



**Auftraggeber**

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHIFFFLANGE

Avenue de la Libération  
L-3801 Schiffflange

Tel. 54 50 61- 301

www.schiffflange.lu



**Auftragnehmer**

zilMplan s.  r.l.

5, rue de Godbrange  
L-6118 Junglinster

Tel. 26 25 95 15

info@zilMplan.lu www.zilMplan.lu



<b>Projektnummer</b>	<b>20151741_ZP_ZILM</b>	
<b>Betreuung</b>	<b>Name</b>	<b>Datum</b>
<b>Erstellt von</b>	Christine Jacobs, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	21/06/2017
<b>Geprüft von</b>	Anita Baum, Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung	22/06/2017

**Modifikationen**

<b>Index</b>	<b>Beschreibung</b>

Z:\Schifflingen\06\_PAPs\20151741-ZP\_PAP-QE\_CEM\C\_Dokuments\20151741-ZP\_20170622\_PAPQE\_CEM\_Entwurf.docx



## TABLE DES MATIERES

---

<b>1. Exposé de motifs (texte non-règlementaire) .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Partie écrite – prescriptions (partie réglementaire) .....</b>	<b>5</b>
Art. 1 Contenu .....	5
Art. 2 Aménagement du domaine privé .....	5
Art. 3 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations .....	6
Art. 4 Reculs des constructions .....	6
Art. 5 Type et disposition des constructions .....	6
Art. 6 Nombre de niveaux .....	7
Art. 7 Hauteurs des constructions .....	7
Art. 8 Nombre d'unités de logement .....	8
Art. 9 Emplacements de stationnement .....	8
Art. 10 Constructions à conserver .....	8
Art. 11 Transformations des dépendances .....	8
Art. 12 Façade .....	9
Art. 13 Aménagement des toitures .....	10



## 1. Exposé de motifs (texte non-règlementaire)

Par le biais du PAP QE « Cité Émile Mayrisch », la Commune de Schiffflange établit les *prescriptions réglementaires* pour la rénovation, les transformations et les extensions au niveau des maisons de la Cité Émile Mayrisch, *en tenant compte des caractéristiques essentielles du tissu urbain existant* et de la valeur patrimoniale de l'ensemble architectural. Tout projet doit se faire en respect de l'ensemble architectural de la Cité Émile Mayrisch. Une attention particulière est à apporter aux bâtiments d'angle qui jouent un rôle important au niveau de l'environnement construit et de l'image d'ensemble de la Cité Émile Mayrisch.

Le but est de restituer une certaine cohérence et uniformité au niveau de l'ensemble architectural de la Cité Émile Mayrisch, ainsi que d'améliorer la qualité de vie au niveau des maisons de la Cité Émile Mayrisch en termes de salubrité, sécurité et habitabilité.

La Cité Émile Mayrisch fait partie du patrimoine historique et architectural de la Commune de Schiffflange et en tant que tel, les maisons de la Cité Émile Mayrisch sont classées "constructions à conserver" par le PAG de la Commune de Schiffflange. Grâce à ce classement les propriétaires peuvent demander des subventions au Service des Sites et Monuments Nationaux, mais devront alors se soumettre aux prescriptions de ce dernier, en complément à celles du PAP QE.

Pour les bâtiments classés « constructions à conserver » des dérogations au niveau du respect des exigences minimales en matière de rénovation énergétique peuvent être octroyées sur base de l'article 8bis du règlement grand-ducal du 30 novembre 2007 concernant la performance énergétique des bâtiments d'habitation, dans le but de sauvegarder le caractère et la valeur historique des bâtiments à conserver.



## 2. Partie écrite – prescriptions (partie réglementaire)

### Art. 1 Contenu

Le présent plan d'aménagement particulier «quartier existant» comprend une partie écrite et les plans-types pour les différents types des maisons.

### Art. 2 Aménagement du domaine privé

(1) La délimitation et la contenance des parcelles initiales et projetées

Le périmètre du PAP couvre une superficie d'environ 49170 m<sup>2</sup> et est constitué par des parcelles cadastrales de la section A de Schifflange à Schifflange (en date du 11/07/2017):

Typ E : 4106/4605, 4106/4606, 4106/4607, 4106/4608, 4106/4609, 4106/4610, 4106/4611, 4106/4612, 4106/4613, 4106/4614, 4106/4585, 4106/4586, 4106/4587, 4106/4588, 4106/4589, 4106/4590, 4106/4591, 4106/4592, 4106/4593, 4106/4594.

Typ E2 : 4106/4615, 4106/4616, 4106/4617, 4106/4618, 4106/4619, 4106/4620, 4106/4621, 4106/4622, 4106/4623, 4106/4624, 4106/4595, 4106/4596, 4106/4597, 4106/4598, 4106/4599, 4106/4600, 4106/4601, 4106/4602, 4106/4603, 4106/4604, 4106/4575, 4106/4576, 4106/4577, 4106/4578, 4106/4579, 4106/4580, 4106/4581, 4106/4582, 4106/4583, 4106/4584.

Typ L : 4106/8264, 4106/8265, 4106/8266, 4106/8267, 4106/8268, 4106/8269, 4106/8270, 4106/8271.

Typ G : 4095/4557, 4095/4558, 4095/4559, 4095/4560, 4095/4561, 4095/4562, 4095/4563, 4095/4564, 4095/4539, 4095/4540, 4095/4541, 4095/4542, 4095/4543, 4095/4544, 4095/4545, 4095/4546, 4095/4521, 4095/4522, 4095/4523, 4095/4524, 4095/4525, 4095/4526, 4095/4527, 4095/4528, 4080/4452, 4080/4453, 4080/4454, 4080/4455, 4080/4456, 4080/4457, 4080/4458, 4080/4459, 4080/4434, 4080/4435, 4080/4436, 4080/4437, 4080/4438, 4080/4439, 4080/4440, 4080/4441.

Typ F : 4095/4547, 4095/4548, 4095/4549, 4095/4550, 4095/4551, 4095/4552, 4095/4553, 4095/4554, 4095/4555, 4095/4556, 4095/4529, 4095/4530, 4095/4531, 4095/4532, 4095/4533, 4095/4534, 4095/4535, 4095/4536, 4095/4537, 4095/4538, 4095/4511, 4095/4516, 4095/4517, 4095/4518, 4095/4519, 4095/4520, 4080/4460, 4080/4461, 4080/4462, 4080/4463, 4080/4464, 4080/4465, 4080/4466, 4080/4467, 4080/4468, 4080/4469, 4080/4442, 4080/4443, 4080/4444, 4080/4445, 4080/4446, 4080/4447, 4080/4448, 4080/4449, 4080/4450, 4080/4451, 4080/4424, 4080/4426, 4080/4428, 4080/4430, 4080/4432, 4080/4433.

Typ F2 : 4095/4512, 4095/4513, 4095/4514, 4095/4515, 4095/4425, 4095/4427, 4095/4429, 4095/4431.

Typ K : 4090/10559, 4090/4496, 4090/4497, 4090/4498, 4090/4500, 4090/4501, 4090/4502, 4090/9421, 4090/9136, 4090/9908, 4090/4482, 4090/4486.



Typ K2: 4090/4507, 4090/4503, 4090/9423, 4090/9134, 4090/9135, 4090/4488, 4090/4489, 4090/4492, 4090/4493, 4090/9419, 4090/9420, 4090/4471, 4090/4472, 4090/4473, 4090/4475, 4090/4476, 4090/4477, 4090/9422.

Typ 4C :4071/8255, 4071/8254, 4071/8253, 4071/8252, 4071/8251, 4071/8250, 4071/8249, 4071/8248, 4046/8246, 4046/8245, 4046/8234, 4046/8244, 4060/6999, 4060/7000, 4063/7001, 4066/7002, 4067/7003, 4071/7004, 4071/7005, 4071/7006.

Les fonds sont partagés comme suit:

Domaine privé: environ 33494 m<sup>2</sup> = 68,12%

Domaine public: environ 15676 m<sup>2</sup> = 31,88%

Une cessation de fonds n'est pas exigée.

### **Art. 3 Mode détaillé d'utilisation du sol - Affectations**

Dans le domaine d'application du PAP, l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons unifamiliales en bande pour tous les types, à l'exception des types K et K2, pour lesquelles l'affectation principale est concrétisée comme habitation en forme de maisons bi-familiales en bande.

### **Art. 4 Reculs des constructions**

L'implantation existante des « constructions à conserver » est à sauvegarder. Pour les extensions admissibles des constructions, les reculs imposés par les plans-types du présent PAP-QE sont à respecter.

### **Art. 5 Type et disposition des constructions**

#### **(1) Gabarit**

Le gabarit des constructions principales d'origine, c'est-à-dire la longueur, profondeur, hauteur à la corniche et au faîtage, la pente et la forme de la toiture sont à conserver.

Le gabarit des dépendances d'origine est à conserver en ce qui concerne la longueur, mesurée parallèlement à la rue, la hauteur à la corniche et au faîtage, la pente et la forme de la toiture. Leur profondeur, mesurée perpendiculairement à la rue, peut être augmentée selon les limites de surfaces constructibles délimitées par la partie graphique du PAP QE.

Au niveau du type 4C, les constructions principales d'origine peuvent être agrandies selon les limites de surfaces constructibles pour extensions, délimitées par les plans-types correspondants du présent PAP-QE.

#### **(2) Avant-corps**

Les escaliers extérieurs et les terrasses surélevées sont considérés comme des avant-corps. Ils sont à réaliser dans les limites de l'« alignement obligatoire pour constructions souterraines et terrasses » indiqué par les plans-types du présent PAP QE.



Les anciens sas d'entrées au niveau des maisons de type « E » et « E2 » sont considérés comme des avant-corps ils peuvent être rehaussés dans les dimensions prévues par les plans-types correspondants du présent PAP QE.

Tous autres types d'avant-corps sont interdits.

Au niveau des maisons de type 4C, les terrasses dépassant l'« alignement obligatoire pour extensions » auront une hauteur maximale de 1,35m au-dessus du niveau du terrain naturel. Des terrasses sur pilotis ou sur cave pourront être aménagées à l'intérieur de l'« alignement obligatoire pour extensions » sous condition de ne pas dépasser la dalle de sol du niveau rez-de-chaussée. Elles ne peuvent pas être fermées par des vérandas ou des terrasses couvertes.

#### **Art. 6 Nombre de niveaux**

Le nombre de niveaux des constructions d'origine est à conserver.

#### **Art. 7 Hauteurs des constructions**

Il est interdit de changer la structure portante générale et la hauteur des niveaux pleins.

La hauteur de plafond au niveau des combles peut être augmentée afin d'offrir une meilleure qualité de vie. Une mezzanine peut être aménagée pour les types de maisons « F », « F2 » et « G ». Une attention particulière concernant la statique est à porter à tous les travaux sur la charpente existante. Les murs mitoyens peuvent être rehaussés par des murs coupe-feu.

Au niveau de la hauteur des dépendances une adaptation de 25 cm au maximum est permise et ce uniquement pour s'adapter au voisin.

Il n'est pas permis d'augmenter la hauteur sous-plafond de la cave. Les travaux d'excavation en sous-sol sont interdits, à l'exception des extensions dans les limites de l'« alignement obligatoire pour constructions souterraines et terrasses » qui est définis par les plans-types du présent PAP-QE. Les éventuelles nouvelles caves respectivement les extensions des caves doivent avoir le même niveau au sol que les caves existantes. Les caves présentant une hauteur sous plafond inférieur à 2,20 m peuvent être utilisées comme locaux techniques ou débarras. La création de nouvelles caves n'est pas admise pour le type L.

Les escaliers donnant accès aux caves peuvent être autorisés sur les élévations nord des maisons unifamiliales sous conditions que:

- au moins la moitié de la hauteur de la cave se situe hors sol au niveau de l'élévation par rapport au terrain naturel, ou l'escalier permet de franchir une différence de hauteur de maximum 1,2 m entre le niveau extérieur et le niveau fini de la dalle de sol de la cave et dispose de maximum 6 marches;
- l'escalier a une largeur maximale de 1 m;
- l'escalier se situe à l'intérieur des limites de l'alignement « obligatoire pour constructions souterraines ou terrasses » prévue par les plans-types du présent PAP QE.

**Art. 8 Nombre d'unités de logement**

Le nombre maximal d'unités de logement est limité à un logement par parcelle pour les types de maison 4C, L, G, F, F2, E et E2. Pour les types de maison K et K2 le nombre maximal d'unité de logement est limité à deux logements par parcelle.

**Art. 9 Emplacements de stationnement**

Par parcelle, l'aménagement d'un seul emplacement de stationnement pour voiture, de dimensions maximales de 2,5 x 5 m est autorisé à l'extérieur. Le revêtement doit être perméable à l'eau de pluie. Les éventuels accès à des garages existants sont pris en compte comme emplacement extérieur.

La création de garages en sous-sol et hors-sol est interdite, sauf pour les types de maisons « 4C » ou le garage existant peut être agrandi suivant les plans-types du présent PAP-QE.

**Art. 10 Constructions à conserver**

Les constructions principales et les dépendances sont à conserver.

Les éléments typiques et représentatifs sont à conserver dans un souci d'authenticité de la substance bâti.

Sont à considérer entre autres :

- le rythme des surfaces pleines et vides ;
- la forme et les éléments de toiture ;
- la forme et position des ouvertures en façade ;
- les modénatures et les éléments de décoration ;
- les méthodes et les matériaux.

Une démolition partielle ou totale d'une construction à conserver doit être justifiée par des raisons impérieuses de sécurité et sous condition d'une reconstitution du bâtiment. Les corps de bâtiments constituant des ajouts tardifs à un immeuble repris en tant que « construction à conserver » et n'ayant aucune valeur patrimoniale peuvent être démolis.

**Art. 11 Transformations des dépendances**

Les anciennes dépendances entre les corps de bâtiments principaux et le domaine public peuvent être transformées en surface habitable au niveau rez-de-chaussée et en cave au niveau sous-sol à l'exception du type de maison « E ».

Les garages du type 4C ne peuvent pas être convertis en surface habitable.





## Art. 12 Façade

### (1) Les ouvertures en façade:

La largeur des ouvertures en façade au niveau des anciennes constructions principales est à conserver.

Les ouvertures au niveau rez-de-chaussée peuvent être agrandies en hauteur jusqu'à la dalle de sol de ce dernier.

La création d'ouvertures au niveau des façades des constructions principales et des anciennes dépendances peut être autorisée au niveau des emplacements prévus par les plans-types du présent PAP QE; les proportions indiquées sont à respecter.

Les nouvelles ouvertures au niveau des extensions du type 4C peuvent être autorisées au niveau des emplacements prévus par les plans-types du présent PAP QE. La surface prévue pour les ouvertures doit être vitré sur au moins 80% de la surface indiquée.

Les cadres de fenêtre seront de couleur blanche.

### (2) Volets roulants/battants

Les volets battants peuvent être autorisés au niveau des emplacements prévus par les plans-types du présent PAP QE; les proportions indiquées sont à respecter.

Les volets roulants seront à installer de la manière la plus discrète possible et en retrait par rapport à la façade. Le caisson de réception du volet ne pourra dépasser 30 cm de hauteur. Ils reprendront la couleur des cadres de fenêtre blancs.

### (3) Isolation de la façade

L'isolation extérieure de la façade n'est pas autorisée, à l'exception d'un enduit isolant d'une épaisseur maximale de 3 cm.

### (4) Modénatures

Les modénatures d'origine au niveau des socles sont à conserver ou peuvent être reconstituées.

### (5) Couleur en façade

La tonalité des façades doit harmoniser avec les constructions voisines et les matériaux en toiture. Elle est limitée à deux teintes compatibles par construction, dont une pour les socles et les modénatures et une pour les surfaces planes de la façade.

Les façades principales et les pignons seront de teintes identiques.

Les dessins géométriques en façade sont interdits.



#### (6) Les marquises

La fixation des marquises et stores au niveau des façades est autorisée en rapport avec les terrasses communiquant avec le niveau rez-de-chaussée. Le placement d'auvent fixes et l'aménagement de vérandas sont prohibés.

### **Art. 13 Aménagement des toitures**

#### (1) Toitures

Les toitures doivent être réalisées en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles en fibrociment ayant la couleur des ardoises naturelles. Les ardoises sont obligatoirement de teinte noire non-brillant. Toutes les parties de ferblanterie, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales sont de texture non-brillante. Elles sont à exécuter en zinc naturel, zinc prépatiné gris, en fer galvanisé, en acier inoxydable brossé ou en aluminium de couleur naturelle.

La création de nouvelles ouvertures en toiture et en façade se fera aux emplacements prévus par les plans-types du présent PAP QE.

#### (2) Avant-toit/corniche

L'avant-toit, désigné dans le langage courant « corniche », ne peut pas être habillé. Les poutres de la structure bois doivent rester visibles.

L'installation de nichoirs pour oiseaux en-dessous des corniches est autorisée.

#### (3) Isolation de la toiture

L'isolation de la toiture est autorisée à l'intérieur du gabarit de la toiture d'origine. La toiture ne peut pas être rehaussée, elle est à conserver dans la continuité des toitures voisines.

#### (4) Cheminées

Les anciennes cheminées doivent être conservées à leur emplacement et dans leurs proportions d'origine. Elles peuvent être habillées en métal de couleur similaire à celle de la couverture des toitures.

La création de nouvelles cheminées est prohibée. Les souches de ventilation en rapport avec les salles de bains et les cuisines sont admissibles pour autant que leur emplacement s'insère de manière discrète au niveau de la toiture.

#### (5) Lucarnes

La création de lucarnes est admissible au niveau des emplacements prévus par les plans-types du présent PAP QE; les proportions indiquées sont à respecter.



Les lucarnes construites en mitoyenneté entre deux maisons sont à réaliser en concordance entre voisins, notamment en ce qui concerne les dimensions, le recouvrement et toutes les parties de ferblanterie, les gouttières et les descentes d'eaux pluviales.

Les lucarnes sont des éléments de la toiture et seront à réaliser en construction bois, à l'exception des types de maison G, F et F2, où les lucarnes prennent appui sur les murs porteurs existants de la façade. Dans ce cas de figure la face avant des lucarnes est à réaliser en construction massive.

Les lucarnes anciennes peuvent être rénovées avec leurs matériaux d'origine. Les lucarnes nouvelles, plus grandes, sont à habiller par du métal approprié et de couleur ardoise.

#### (6) Fenêtres de surface de type velux

La création de fenêtres de surface de type velux est admissible aux emplacements et dans les proportions prévus par les plans-types du présent PAP QE.

Ils seront de dimensions H 118 x L 98, à l'exception de la façade sud du type L où ils seront de dimensions H 78 x L 55. Sur les anciennes dépendances les velux en toiture et les lucarnes ne sont pas autorisés.

Les cadres et les stores des fenêtres de surface de type velux seront intérieurs et reprendront la couleur du recouvrement de la toiture.





## **Plans-types pour les différents types des maisons**

- **Unités de mesure indiquées en mètres**
- **échelle**
  - **plans de sol et coupes: 1 / 200**
  - **élévations: 1 / 150**
  - **coupes de principe: 1 / 100**

