

OBJET :

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER QUARTIER EXISTANT ECO-C1

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE

MAÎTRE DE
L'OUVRAGE :



ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHENGEN
75, WÄISTROOSS
L-5440 REMERSCHEN

DATES :

AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION
25/10/2019

VOTE DU CONSEIL COMMUNAL
30/01/2020

**APPROBATION DU MINISTRE AYANT L'AMÉNAGEMENT COMMUNAL
ET LE DÉVELOPPEMENT URBAIN DANS SES ATTRIBUTIONS**
//_

CONCEPTION :



ESPACE ET PAYSAGES

URBANISME / CADRE DE VIE / ENVIRONNEMENT

12, AVENUE DU ROCK'N ROLL
L-4361 ESCH-SUR-ALZETTE

TEL : 26 17 84

FAX : 26 17 85

@ : INFO@ESPACEPAYSAGES.LU

TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	3
TITRE 1. QUARTIER EXISTANT ECO-C1	5
1.1. Disposition et type de constructions	5
1.1.1. Mode d'utilisation du sol	5
1.2. Reculs des constructions hors sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net.....	5
1.2.1. Recul avant des constructions hors sol	5
1.2.2. Recul latéral des constructions hors sol	5
1.2.3. Recul arrière des constructions hors sol	5
1.3. Reculs des constructions souterraines par rapport aux limites du terrain à bâtir net	6
1.3.1. Recul avant des constructions souterraines	6
1.3.2. Recul latéral des constructions souterraines.....	6
1.3.3. Recul arrière des constructions souterraines	6
1.4. Type et implantation des constructions hors-sol	6
1.4.1. Type de constructions.....	6
1.4.2. Bande de construction	6
1.4.3. Profondeur de la construction hors-sol.....	7
1.4.4. Longueur de façade pour nouvelles constructions	7
1.5. Nombre de niveaux	7
1.6. Toiture.....	7
1.7. Hauteur des constructions principales	8
1.7.1. Hauteur à la corniche.....	8
1.7.2. Hauteur au faîtage	9
1.7.3. Hauteur à l'acrotère	9
1.8. Nombre d'unités de logement	10
1.9. Emplacements de stationnement	10
1.10. Dépendances	10
1.10.1. Garages et car-ports.....	10
1.11. Espaces libres des parcelles	10
TITRE 2. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX	11
2.1. Intégration.....	11
2.2. Constructions principales	11
2.2.1. Ouvertures en façade des constructions principales.....	11
2.2.2. Traitement des toitures des constructions principales	11
2.2.3. Ouvertures en toiture des constructions principales	11
2.2.4. Menuiseries extérieures	11
2.2.5. Superstructures	11
2.3. Dépendances	12
2.3.1. Garages et car-ports.....	12
2.3.1.1. Ouverture en façade des garages et car-ports.....	12
2.3.1.2. Formes et pentes des toitures des garages et car-ports.....	12
2.3.1.3. Traitement des toitures des garages et car-ports.....	12
2.3.1.4. Ouvertures en toiture des garages et car-ports.....	12
2.4. Constructions souterraines.....	12
2.4.1. Ouvertures en façade des constructions souterraines	12
2.4.2. Formes et pentes des toitures des constructions souterraines	12
2.4.3. Traitements des toitures des constructions souterraines	12
2.5. Installations techniques et antennes	12

2.5.1.	Installations techniques implantées sur le terrain même.....	12
2.5.2.	Installations techniques sur la façade avant.....	13
2.5.3.	Installations techniques intégrées aux constructions	13
2.5.4.	Installations techniques disposées en toiture	13
2.5.5.	Antennes.....	13
2.6.	Accès et stationnement	13
2.6.1.	Accès carrossables.....	13
2.6.2.	Emplacements de stationnement	13
2.7.	Aménagements extérieurs.....	13
2.7.1.	Surfaces destinées à recevoir des plantations	13
2.7.2.	Plantations	13
2.7.3.	Constructions légères fixes (non temporaires).....	14

TITRE 1. QUARTIER EXISTANT ECO-c1

1.1.DISPOSITION ET TYPE DE CONSTRUCTIONS

1.1.1. MODE D'UTILISATION DU SOL

Seules sont autorisées les constructions à vocation artisanales et industrielles implantées de manière isolées, jumelées ou en bande.

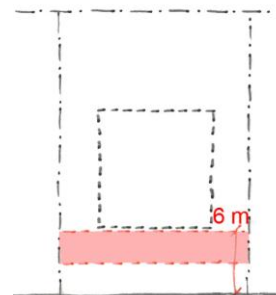
1.2.RECULS DES CONSTRUCTIONS HORS SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET

Type de prescription		Prescriptions du quartier « ECO-c1 »
Reculs des constructions hors-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	6,00 m minimum
	Latéral	5,00 m minimum
	Arrière	6,00 m minimum

Les implantations des constructions hors-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net sont définies dans les articles 1.2.1., 1.2.2. et 1.2.3.

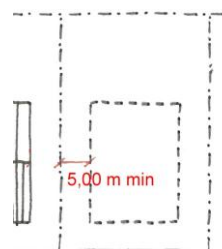
1.2.1. REcul AVANT DES CONSTRUCTIONS HORS SOL

Les constructions hors-sol doivent respecter un recul avant de 6,00 m minimum par rapport aux limites de parcelle.



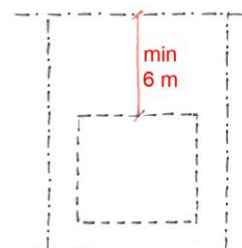
1.2.2. REcul LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS HORS SOL

Les constructions hors-sol doivent respecter un recul latéral de 5,00 m minimum par rapport aux limites de parcelle.



1.2.3. REcul ARRÈRE DES CONSTRUCTIONS HORS SOL

Les constructions hors-sol doivent respecter un recul arrière de 6,00 m minimum par rapport aux limites de parcelle.

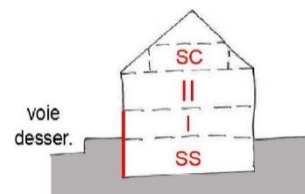


1.3. RECULS DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET

Type de prescription		Prescriptions du quartier « ECO-c1 »
Reculs des constructions souterraines par rapport aux limites du terrain à bâtir net	Avant	Recul de la construction principale
	Latéral	Nul ou 1,90 m min
	Arrière	Min 1,90 m

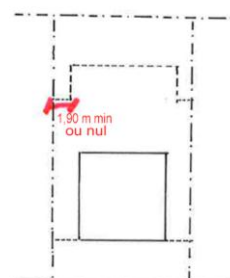
1.3.1. REcul AVANT DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le recul avant des constructions souterraines doit respecter le recul avant des constructions principales.
 Les décrochements en façade de la construction principale ne sont pas à reprendre par la construction souterraine.



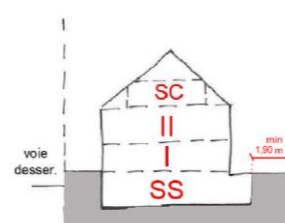
1.3.2. REcul LATÉRAL DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le recul latéral est soit de nul soit 1,90 m min.
 Pour des raisons dument motivées, le Bourgmestre peut accorder une dérogation lorsque le recul latéral doit être dépassé.



1.3.3. REcul ARRIÈRE DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le recul arrière des constructions souterraines est de 1,90 m minimum.



1.4. TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL

1.4.1. TYPE DE CONSTRUCTIONS

Seules sont autorisées les constructions à vocation artisanales et industrielles implantées de manière isolées, jumelées ou en bande.

1.4.2. BANDE DE CONSTRUCTION

La bande de construction est définie librement en fonction des besoins.

1.4.3. PROFONDEUR DE LA CONSTRUCTION HORS-SOL

La profondeur des constructions est définie librement en fonction des besoins.

1.4.4. LONGUEUR DE FAÇADE POUR NOUVELLES CONSTRUCTIONS

La longueur de façade est définie librement en fonction des besoins.

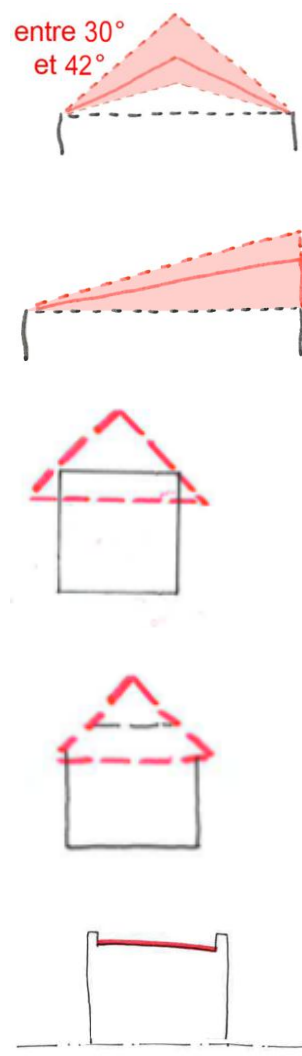
1.5. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre maximum de niveau est défini librement en fonction des besoins.

1.6. TOITURE

Les formes de toitures autorisées pour les constructions à vocation artisanales et industrielles sont :

- Les toitures à 2 versants avec une pente entre 30° et 42°, en bâtière, en appentis, en croupe et quart-de-croupe.



- Les toitures plates

1.7.HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Type de prescription		Prescriptions du quartier « ECO-c1 »	
		Terrains plats et terrains en forte pente (contre-bas et contre-haut)	
Hauteur des constructions		Zone villageoise	Zone limitrophe
	Corniche	Hauteur 10,00 m	Hauteur 12,00 m
	Faîtage	Hauteur 12,00 m	Hauteur 14,00 m
Acrotère	Hauteur 10,50 m	Hauteur 12,50 m	

On entend par zones villageoises, les zones suivantes :

- À Remerschen, Route du Vin (station Aral).
- À Wellenstein, Rue des Caves.
- À Elvange, Rue Nicolas Brucher (Ets Kass).
- À Wintrange Rue du Vin.

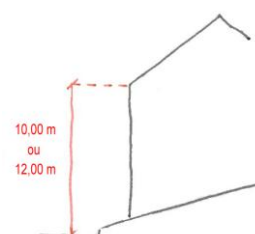
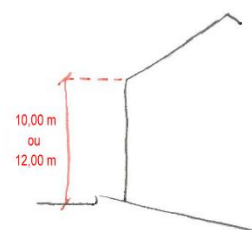
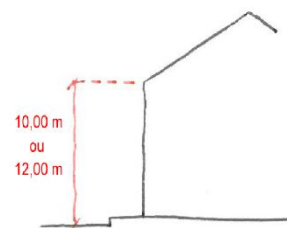
On entend par zones limitrophes, la zone suivante :

- À Bech, Quai de Moselle.

1.7.1. HAUTEUR À LA CORNICHE

Les corniches des constructions principales ne pourront excéder les hauteurs suivantes :

- en terrain plat, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum en zone villageoise et 12,00 m au maximum pour les zones limitrophes;
- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum en zone villageoise et 12,00 m au maximum pour les zones limitrophes;
- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 10,00 m au maximum en zone villageoise et 12,00 m au maximum pour les zones limitrophes;



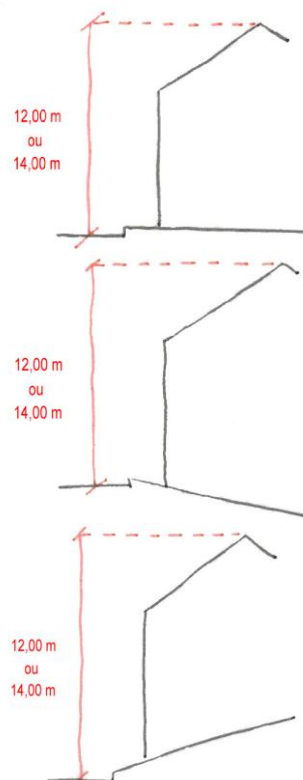
1.7.2. HAUTEUR AU FAÎTAGE

La hauteur au faîtage des constructions principales ne pourront excéder les hauteurs suivantes :

- en terrain plat, la hauteur au faîtage est de 12,00 m au maximum en zone villageoise et 14,00 m au maximum pour les zones limitrophes ;

- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 12,00 m au maximum en zone villageoise et 14,00 m au maximum pour les zones limitrophes ;

- en terrain en forte pente et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 12,00 m au maximum en zone villageoise et 14,00 m au maximum pour les zones limitrophes ;



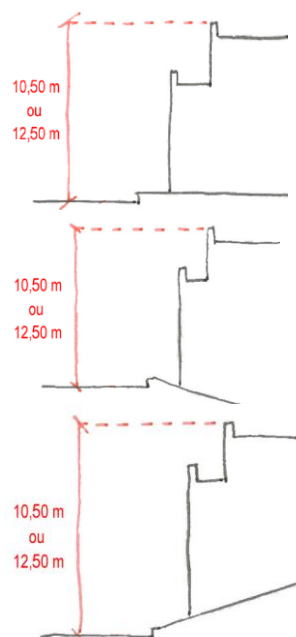
1.7.3. HAUTEUR À L'ACROTÈRE

Les acrotères des constructions principales ne pourront excéder les hauteurs suivantes :

- en terrain plat, la hauteur à l'acrotère est de 10,50 m au maximum en zone villageoise et 12,50 m au maximum pour les zones limitrophes ;

- en terrain en forte pente et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère est de 10,50 m au maximum en zone villageoise et 12,50 m au maximum pour les zones limitrophes ;

- en terrain en forte pente, situés en contre-haut de la voie desservante la hauteur à l'acrotère est de 10,50 m au maximum en zone villageoise et 12,50 m au maximum pour les zones limitrophes ;



1.8.NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT

Type de prescription	Prescriptions du quartier « ECO-c1 »
Nombre d'unités de logement	1 logement de service

Le nombre d'unité de logement est de 1 logement de service par construction.

1.9.EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement nécessaires est défini dans le PAG.

Les emplacements de parkings sont possibles à l'extérieur des constructions.

Les parkings sont aménagés comme « parking écologique » avec des surfaces filtrantes et des éléments végétaux, arbres, arbustes ou haies intégrés.

1.10.DÉPENDANCES

1.10.1. GARAGES ET CAR-PORTS

Les garages et car-ports sont interdits à l'arrière des constructions.

Ils peuvent être implantés :

- sans recul sur les limites latérales des parcelles ou avoir un recul de 4,00 m minimum
- sans recul sur les limites de parcelles arrière ou un recul de 5,00 m minimum.
- avec un recul avant de 6,00 m minimum.

La hauteur absolue des garages et car-ports est de 5.50 m max à partir du terrain aménagé. La profondeur est de 16,00 m maximum. La surface des garages ou des car-ports est de 48,00 m² maximum.

1.11.ESPACES LIBRES DES PARCELLES

Toutes les parcelles de la zone doivent être dotées d'une surface réservée à la plantation. Cette surface représente minimum 10% de la surface totale de la parcelle. Une bande de minimum 2,00 m de largeur de plantation est à prévoir en limites du quartier ECO-c1.

Exceptionnellement, lorsque le domaine public touche les limites du quartier, les plantations ne sont pas nécessaires sur ces limites.

TITRE 2. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX

2.1. INTÉGRATION

Afin de garantir leur intégration dans le tissu urbain ou paysager, les constructions devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Tant pour la forme que pour l'aspect, les constructions doivent respecter l'esthétique générale des constructions voisines.

Dans le cas de constructions jumelées ou en bande, les matériaux et les teintes, aussi bien pour les façades que pour les toitures, doivent s'accorder entre eux.

2.2. CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

2.2.1. OUVERTURES EN FAÇADE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

2.2.2. TRAITEMENT DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les collecteurs solaires et les tuiles photovoltaïques sont autorisés.

2.2.3. OUVERTURES EN TOITURE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

2.2.4. MENUISERIES EXTÉRIEURES

Les menuiseries extérieures sont à réaliser avec les matériaux suivants :

- pvc
- bois
- métal non brillant

2.2.5. SUPERSTRUCTURES

Les superstructures, telles que les cheminées, les fenêtres en toiture ou les cages d'ascenseur doivent avoir les mêmes finitions en termes de matériaux et de couleurs que la toiture ou la façade attenante.

Les pompes à chaleur visibles en toiture sont interdites.

Les tuyaux de cheminée visibles en façade ou en pignon sont interdits.

Lorsque pour des raisons techniques les conduits de cheminée doivent être installés en façade, ils doivent être isolés et protégés et avoir la même finition que la façade.

2.3.DÉPENDANCES

2.3.1. GARAGES ET CAR-PORTS

2.3.1.1. OUVERTURE EN FAÇADE DES GARAGES ET CAR-PORTS

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage sont interdits.

2.3.1.2. FORMES ET PENTES DES TOITURES DES GARAGES ET CAR-PORTS

Seules les toitures en bâtière, et plates sont autorisées. Les toitures inclinées doivent respecter une pente entre 30° et 40°.

L'avant-toit des toitures inclinées doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et être continu et sur un même niveau.

Les toitures en bâtière doivent avoir des pentes égales sur leurs deux versants.

2.3.1.3. TRAITEMENT DES TOITURES DES GARAGES ET CAR-PORTS

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles, sont interdits.

2.3.1.4. OUVERTURES EN TOITURE DES GARAGES ET CAR-PORTS

Seules les ouvertures dans le plan de la toiture, comme les lucarnes ou les tabatières de type Velux ou similaires, sont autorisées. Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

2.4.CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

2.4.1. OUVERTURES EN FAÇADE DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Le verre miroir et les films adhésifs reluisants pour vitrage, sont interdits.

2.4.2. FORMES ET PENTES DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Les toitures des constructions souterraines doivent être plates.

Les ouvertures dans les toitures plates des constructions souterraines, sont interdites.

2.4.3. TRAITEMENTS DES TOITURES DES CONSTRUCTIONS SOUTERRAINES

Les toitures des constructions souterraines doivent être végétalisées à l'aide d'une couverture végétale de min. 0,30 m d'épaisseur, ou aménagées comme toiture terrasse d'une surface maximal de 40,00 m². Une construction souterraine ne peut que comporter une façade entièrement dégagée.

2.5.INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

2.5.1. INSTALLATIONS TECHNIQUES IMPLANTÉES SUR LE TERRAIN MÊME

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent :

- être installées à l'arrière des constructions principales, en dehors de la bande de construction ;
- respecter un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires

et

- respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain aménagé.

2.5.2. INSTALLATIONS TECHNIQUES SUR LA FAÇADE AVANT

Sur la façade orientée vers la voie desservante des constructions principales et des dépendances, seuls les systèmes d'alarme, les systèmes de signalement, sonnettes ou carillons, sont admis.

2.5.3. INSTALLATIONS TECHNIQUES INTÉGRÉES AUX CONSTRUCTIONS

Les installations techniques telles que notamment les édicules d'ascenseurs, les souches de cheminées, les conduits d'approvisionnement en air frais et d'évacuation d'air, de fumée ou de vapeur, les appareils de climatisation et d'aération ainsi que les pompes à chaleur, doivent être obligatoirement apposées, accolées ou intégrées aux constructions principales ou disposées en toiture des constructions principales ou des dépendances.

2.5.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES DISPOSÉES EN TOITURE

Les installations techniques disposées en toiture doivent :

- être habillées à l'aide de matériaux s'accordant à ceux utilisés pour les façades ou les toitures ;
- se trouver à une distance de min. 1,00 m par rapport aux bords de la toiture - excepté les collecteurs solaires qui peuvent recouvrir la toiture complète - et du faite pour les toitures inclinées ;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des constructions principales.

2.5.5. ANTENNES

Les antennes sont interdites sur la façade avant. Elles doivent être regroupées et disposées en toiture ou sur le terrain même, à l'arrière des constructions principales.

2.6. ACCÈS ET STATIONNEMENT

2.6.1. ACCÈS CARROSSABLES

Le nombre des accès carrossables, est limité à 2 par parcelle. Sa largeur cumulée ne doit pas dépasser max. 8,00 m.

2.6.2. EMBLEMES DE STATIONNEMENT

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du PAG.

Les emplacements de stationnement obligatoires doivent être réalisés sur le terrain même de la construction à laquelle ils se rapportent.

Les emplacements de stationnement obligatoires sont admis

- dans les constructions principales hors-sol ;
- dans les constructions souterraines ;
- dans les garages hors-sol et les car-ports

et

- à l'air libre.

2.7. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

2.7.1. SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

Les espaces libres autour des constructions, doivent être aménagés en espaces verts. Ils peuvent comporter des surfaces scellées servant de terrasses, de rampes d'accès ou de chemins.

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier ou splitt est interdit ainsi que l'utilisation de geotextiles ou de film antiracine ou de paillage sont aussi proscrits.

2.7.2. PLANTATIONS

Les plantations sont à réaliser à l'aide de végétation naturelle.

2.7.3. CONSTRUCTIONS LÉGÈRES FIXES (NON TEMPORAIRES)

Seules les constructions légères telles que les tentes, les voiles d'ombrage fixes, les tonnelles textiles, les gloriottes et les pergolas ouvertes sur au moins trois côtés, les pavillons et les kiosques ouverts sur au moins deux côtés, sont autorisées en tant que constructions légères fixes.

Elles doivent respecter :

- un recul de min. 1,90 m aux limites parcellaires
- une hauteur de max. 3,50 m par rapport au niveau du terrain aménagé.