

PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER « NOUVEAU QUARTIER »

« An der Lann »
Rue de Mondorf à Emerange
Commune de Schengen

Maître d'ouvrage : **DEVIMOLUX S.à r.l.**
14, rue de la Gare
L-7535 Mersch

PARTIE ECRITE

16 Décembre 2021

Dossier n° 217915-500



E-CONE S.à r.l.

ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11 Rue de la Gare L-7535 Mersch
Tél. 263 264 1 | Fax. 263 264 548 | info@e-cone.lu

Validé

J.A.

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	3
1.1 Généralités.....	4
1.2 Portée du règlement	4
2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	5
Art.1 Reculs des constructions.....	6
Art.2 Hauteur des constructions - Corniche.....	6
Art.3 Toitures.....	6
Art.4 Nombre de niveaux	7
Art.5 Surface construite brute.....	7
Art.6 Surfaces pouvant être scellées.....	7
Art.7 Emplacements de stationnement	7
Art.8 Terrasses.....	8
Art.9 Murs, clôtures et pare-vues.....	8
Art.10 Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique).....	8
Art.11 Constructions légères	8
Art.12 Modelage du terrain	9
Art.13 Surfaces destinées à recevoir des plantations	9
Art.14 Installations techniques	9
Art.15 Evacuation des eaux sur les lots privés.....	9
Art.16 Façades des constructions.....	10
Art.17 Servitude d'écoulement des eaux pluviales	11
Art.18 Piscines	11
3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	12
Art.19 Cession des fonds au domaine public	13
Art.20 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier	13

1. INTRODUCTION

1.1 Généralités

La présente partie écrite du PAP est élaborée conformément :

- à la loi du 03 mars 2017 dite Omnibus portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

- 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

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable des plans de référence n°217915-500 et n°217915-501 qui constituent la partie graphique.

1.2 Portée du règlement

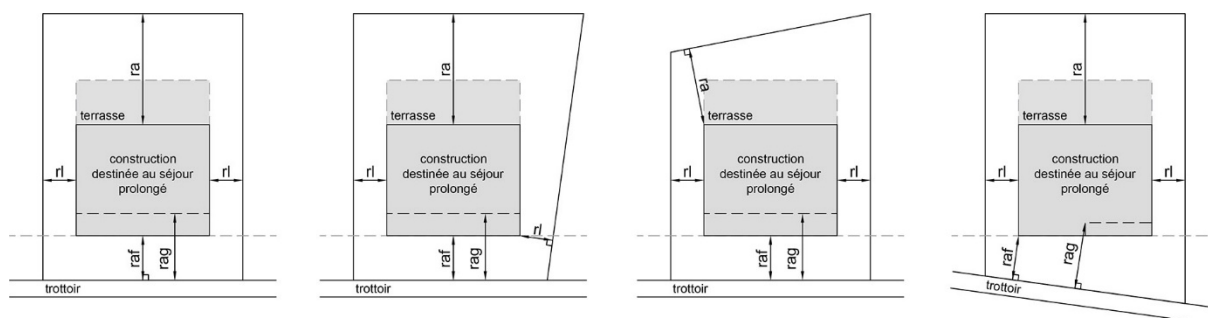
Le présent PAP a pour objet l'exécution du Plan d'Aménagement Général (PAG). Il précise et complète à cette fin, les dispositions réglementaires relatives à la zone concernée.

Pour toute prescription non reprise dans la présente réglementation, le PAP reste soumis aux prescriptions de la partie écrite du PAG et du règlement sur les bâtisses en vigueur dans la commune de Schengen.

2. AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

Art.1 Reculs des constructions

On distingue les reculs avant, les reculs latéraux et le recul arrière.



rag) recul avant garage

rl) recul latéral

ra) recul arrière

Lorsque la façade d'une construction se présente obliquement par rapport à une limite de parcelle, le recul des constructions est mesuré au point de la construction le plus rapproché de la limite parcellaire et perpendiculairement à cette limite.

a) Reculs avant

Façade principale (raf) : Le recul avant obligatoire est de 4,00 m. La construction destinée au séjour prolongé respectera l'alignement défini dans la partie graphique sur au moins 2/3 de la façade suivant règlement grand-ducal du 28 juillet 2011.

Garage (rag) : Le recul avant est de minimum 6,00 m.

b) Reculs latéraux

Les reculs latéraux (rl) sont de minimum 3,00 m.

c) Recul arrière

Le recul arrière (ra) de la construction destinée au séjour prolongé est de minimum 8,00 m.

Art.2 Hauteur des constructions - Corniche

La hauteur à la corniche est mesurée au milieu de la façade de la construction destinée au séjour prolongé et perpendiculairement à l'axe de la voirie desservante. La hauteur maximale à la corniche est de 8,50 m.

Dans la partie graphique, les hauteurs finies des étages sont données à titre indicatif, celles-ci pouvant varier selon le projet d'architecture propre à chaque lot.

Art.3 Toitures

Telles que définies dans la partie graphique, sont autorisées les toitures à 2 versants (t2) dont la pente est comprise entre 30° et 38°.

Les toitures terrasses (tt) sont admises sur le niveau I uniquement.

Art.4 Nombre de niveaux

- Le nombre de niveaux pleins autorisé est de 2 au maximum
- 1 niveau supplémentaire réalisable dans les combles (C) ne pouvant excéder 80% de la surface brute du dernier niveau plein

Le premier niveau plein, directement accessible depuis la rue, est semi-enterré et peut être aménagé dans la limite de la zone prévue dans la partie graphique (tiré brun).

Art.5 Surface construite brute

Pour les niveaux semi-enterrés, la surface non aménageable dédiée aux « zones de dépôt et locaux techniques » n'entrant pas en compte dans le calcul des surfaces constructibles brutes est fixée à maximum 40 mètres carrés.

Art.6 Surfaces pouvant être scellées

En dehors des surfaces de scellement attribuables aux piscines et aux abris de jardin (non représentés sur la partie graphique), les surfaces désignées comme pouvant être scellées (hachure grise) peuvent accueillir des aménagements extérieurs tels que des accès aux garages, des accès piétons aux constructions et aux jardins (cheminements, marches, plateformes), des terrasses non couvertes, des murs et murets de soutènement ou décoratifs, etc. Ces surfaces peuvent être agencées différemment uniquement si des raisons techniques l'exigent.

Perméabilité des surfaces :

A l'exception des murs et murets, marches et toits-terrasses (tt), les surfaces extérieures pouvant être scellées sont obligatoirement à réaliser de manière perméable (revêtement et couche de fondation) par l'usage de matériaux adaptés (gravier, pavage en pierre naturelle ou béton, platelage en bois, etc.).

Système de pavage drainant :

La conception d'un système drainant (revêtement, lit de pose et soubassement) est perméable.

- a) Dalles / Pavés en béton ou pierre naturelle, avec ouvertures de drainage ou à joints élargis : La surface des ouvertures de drainage et / ou des joints représente au minimum 10% de la surface pavée et le matériau de jointoiement possède un coefficient de perméabilité d'au moins $5,4 \cdot 10^{-4}$ m/s.
- b) Pavés en béton poreux : La capacité d'infiltration de ce type de pavé doit s'élever en moyenne (pavé + joint étroit) à au moins $5,4 \cdot 10^{-5}$ m/s.

Art.7 Emplacements de stationnement

Chaque maison dispose de minimum 2 emplacements dont au moins un à l'intérieur du volume bâti. Le stationnement dans le recul avant des garages est autorisé.

Les emplacements intérieurs se situent au rez-de-chaussée (niveau I) et possèdent une rampe d'accès comprise entre -3,00% et 3,00%.

L'accès pour les voitures à la voie publique est limité à 5,00 m continu. Il doit être conçu, construit et équipé de manière à ce que les conditions de sécurité et de circulation de tous les usagers de la voie desservante et des parkings soient assurées. Une permission de voirie est à demander à l'Administration de Ponts et Chaussées.

Art.8 Terrasses

Les altitudes des terrasses extérieures peuvent être adaptées de manière à correspondre au premier niveau de vie hors sol (niveau II).

Elles doivent cependant respecter une hauteur de maximum 1,00 m (cote du sol fini) au-dessus du terrain aménagé.

Les terrasses doivent respecter un recul postérieur de 4,00 m minimum et un recul latéral de 1,90 m minimum, au point de la terrasse le plus rapproché de la limite parcellaire et perpendiculairement à celle-ci.

Art.9 Murs, clôtures et pare-vues

Sur la limite avec le domaine public, la construction de murets bas est autorisée ainsi que les murs de soutènement d'au maximum 1,00 m.

Les clôtures ne sont pas autorisées dans les reculs antérieurs. Les parcelles peuvent être clôturées dans les reculs latéraux (à partir du plan de façade), et dans les reculs postérieurs (le long du fossé ouvert – cf.art.17) par des grillages, des palissades en bois ou des canisses.

L'ensemble clôture et socle béton possède une hauteur limitée à 1,50 m hors tout. Des plantations peuvent s'ajouter au système de clôture initial.

Sont autorisés des écrans brise-vue en saillie perpendiculaire à la façade des constructions destinées au séjour prolongé, d'une hauteur maximale de 2,00 m et sur une longueur maximale de 4,00 m.

Art.10 Abris de jardin (non spécifiés dans la partie graphique)

Pour chaque lot, la construction d'abris de jardin est admise :

- Matériaux : Bois, composite et métal
- Implantation : dans le recul postérieur des constructions destinées au séjour prolongé
- Superficie cumulée maximum : 20,00 mètres carrés
- Reculs minimaux : 3,00 m par rapport à la construction destinée au séjour prolongé et 1,00 m par rapport aux limites de parcelle

La hauteur à la corniche n'excédera pas 2,20 m et la hauteur totale n'excédera pas 3,50 m. Les abris de jardin à toiture plate ne devront en aucun cas excéder une hauteur totale de 2,50 m. Ces hauteurs sont à mesurer dans l'axe des façades et par rapport au terrain aménagé.

Ces dépendances font partie de la surface bâtie et sont à intégrer dans le calcul de l'emprise au sol, de la surface construite brute ainsi que de la surface scellée.

Art.11 Constructions légères

L'installation de pergolas est autorisée sur les toits-terrasses et terrasses non couvertes.

Les pergolas doivent respecter les dispositions suivantes :

- Etre accolées à la façade postérieure de la construction destinée au séjour prolongé
- Posséder une hauteur maximale de 3,00 m et une profondeur maximale de 4,00 m
- Etre ouvertes sur au moins deux côtés
- Etre constituées d'un toit fixe ou amovible

Art.12 Modelage du terrain

Tous les travaux de terrassement viseront strictement à améliorer l'intégration d'une construction dans le site. Des écarts par rapport au modelage indiqué sur la partie graphique du PAP sont autorisés avec des tolérances maximales de 1,00 m vers le haut ou de 1,00 m vers le bas.

Les travaux de terrassement projetés dans la partie graphique peuvent être réalisés au moyen de talus ou de murs de soutènement d'une hauteur maximale de 1,00 m mesurée par rapport au terrain aménagé. Les murs et murets peuvent être construits en béton, en blocs recouverts de crépis, en pierres sèches ou en gabions.

Dans le cadre de travaux de modelage supplémentaires par rapport aux aménagements déjà prévus dans la partie graphique, les surfaces pouvant être scellées telles qu'indiquées peuvent être réaménagées différemment si les valeurs maximales de scellement du sol par lot ne sont pas dépassées.

Art.13 Surfaces destinées à recevoir des plantations

L'utilisation de végétaux indigènes est obligatoire en ce qui concerne les haies, les arbres et les arbustes. Les plantations sont à indiquer dans l'autorisation de bâtir.

Art.14 Installations techniques

a) Panneaux solaires thermiques et photovoltaïques :

Les collecteurs solaires et photovoltaïques doivent être installés en toiture.

Les panneaux installés doivent épouser la pente des toitures inclinées et ne pas excéder 0,30 m d'épaisseur, ne dépassant en aucun point le faite de la toiture concernée.

b) Pompes à chaleur :

La pose de pompes à chaleur et autres installations semblables est interdite dans les reculs avant et latéraux des constructions.

Les pompes à chaleur sont à installer dans le recul postérieur en respectant un recul minimal de 3,00m par rapport aux limites latérales et un recul minimal de 0,50 m par rapport aux limites postérieures.

c) Ouvrages géothermiques :

Aucune restriction n'est appliquée sur le site concernant les ouvrages géothermiques. Toutefois, la consultation des services compétents en la matière est requise.

Art.15 Evacuation des eaux sur les lots privés

Pour toutes les eaux de surface qui ne peuvent pas être raccordées par un système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci peuvent être raccordées par une canalisation (non indiquée sur la partie graphique relative) allant de la construction projetée vers la canalisation située dans le domaine public.

Dans le cas où les eaux de drainage ne peuvent pas être raccordées gravitairement au branchement particulier respectivement au système d'évacuation à ciel ouvert, celles-ci pourront être évacuées par infiltration sur le lot concerné.

Art.16 Façades des constructions

Les façades des constructions doivent présenter une unité architecturale, tant au niveau de leur répartition qu'au niveau des matériaux et teintes utilisés.

L'emploi de couleurs criardes ou d'une teinte très vive n'est pas autorisé ni pour les façades ni pour les châssis. Dans le cas de crépis, en façade, deux couleurs différentes sont autorisées par bâtiment en plus d'un matériau additionnel. La couleur blanche est proscrite.

Seules les couleurs suivantes, définies selon les systèmes KEIM et NCS ci-après, sont admises :

Système KEIM			Système NCS						
	9053		9195		9396		S1005-G		S0907-Y50R
	9055		9197		9398		S1005-Y		S1002-Y50R
	9057		9213		9410		S1010-Y		S1005-Y50R
	9058		9215		9412		S2005-Y		S1010-Y50R
	9075		9217		9456		S0804-Y10R		S1510-Y50R
	9076		9249		9529		S0907-Y10R		S2005-Y50R
	9077		9251		9531		S1010-Y10R		S1005-Y60R
	9078		9253		9533		S1015-Y10R		S1505-Y60R
	9091		9255		50006		S1505-Y10R		S2005-Y60R
	9092		9271		50007		S2005-Y10R		S0804-Y70R
	9095		9274		50008		S2010-Y10R		S0907-Y70R
	9096		9276		50010		S0603-Y20R		S1005-Y70R
	9097		9292		50011		S1005-Y20R		S1010-Y70R
	9112		9294		50012		S1010-Y20R		S1505-Y70R
	9115		9295		50013		S1015-Y20R		S1510-Y70R
	9117		9296		50016		S1020-Y20R		S1005-Y80R
	9129		9298		50017		S1505-Y20R		S1505-Y80R
	9132		9310		50018		S2005-Y20R		S1510-Y80R
	9135		9312		50019		S2010-Y20R		S1005-Y90R
	9136		9314		50020		S2020-Y20R		S1005-G60Y
	9137		9317		50022		S0804-Y30R		S1005-G70Y
	9153		9332		50023		S0907-Y30R		S1005-G80Y
	9154		9335				S1005-Y30R		S1010-G80Y
	9156		9337				S1505-Y30R		S2005-G80Y
	9157		9339				S2005-Y30R		S3005-G80Y
	9171		9351				S0603-Y40R		S0804-G90Y
	9174		9354				S1005-Y40R		S0907-G90Y
	9176		9357				S1010-Y40R		S1010-G90Y
	9177		9375				S1505-Y40R		
	9190		9389				S2005-Y40R		
	9192		9392				S0804-Y50R		
			9395						

D'autres références peuvent être utilisées mais les gammes de couleur doivent correspondre. Une liste des teintes et matériaux utilisés est à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

Art.17 Servitude d'écoulement des eaux pluviales

Les lots 02 à 10 sont soumis à une servitude d'écoulement des eaux pluviales.

Celle-ci sert à assurer la déviation des eaux naturelles en provenance des terrains situés plus haut, notamment en cas de fortes pluies.

A l'intérieur de cette servitude, il est interdit de contrarier l'écoulement de l'eau sur son terrain par la création de murets, l'implantation d'une clôture, d'un abri de jardin ou encore la plantation de végétaux (arbre, haie, arbuste, ...).

L'entretien et le bon fonctionnement du fossé (nettoyage, désherbage, surveillance, ...) incombe au propriétaire du terrain privé traversé par ce fossé.

Le manquement d'un propriétaire à son obligation d'entretien est susceptible d'engager sa responsabilité civile à l'égard des personnes qui subissent un dommage lié à ce défaut d'entretien. L'Administration Communale ne pourra en aucun cas être tenue pour responsable.

Un droit de passage pour la surveillance par les services techniques de la Commune ou tout service de l'Etat compétent doit être garanti.

Art.18 Piscines

L'implantation d'une piscine est autorisée dans l'espace vert privé situé dans le recul postérieur de la construction destinée au séjour prolongé sous réserve de ne pas dépasser la surface de scellement du sol définie dans le tableau du degré d'utilisation du sol par lot.

a) Piscines enterrées et plans d'eau :

Les piscines de plein air dont le bassin est totalement ou partiellement enterré, les plans d'eau, les étangs et autres aménagements semblables dont l'arête supérieure est inférieure ou égale à max. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, doivent respecter un recul latéral et arrière de minimum 1,90 m par rapport aux limites parcellaires, respectivement la zone de servitude d'écoulement des eaux pluviales.

b) Piscines non enterrées :

Les piscines dont l'arête du bassin la plus élevée, est supérieure à min. 0,80 m au-dessus du niveau du terrain aménagé, couvertes ou non couvertes ainsi que les jacuzzis, les hottubs, les whirlpools doivent :

- S'inscrire dans une bande de 25 m de profondeur mesurée par rapport à la limite avant de la parcelle tout en respectant un recul minimal de 2 m par rapport à la limite postérieure de la parcelle, respectivement la zone de servitude d'écoulement des eaux pluviales
- Respecter un recul latéral de 3 m
- Respecter une hauteur de max. 1,60 m au-dessus du niveau du terrain aménagé

3. AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

Art.19 Cession des fonds au domaine public

Dans le cadre du présent projet, les fonds destinés à être cédés au domaine public de l'Administration Communale de Schengen s'élèvent à environ 5a48ca soit +/-11,20% de la surface totale du PAP.

La répartition des surfaces publique et privée se présente comme suit :

Surface totale du PAP	+/- 48a93ca	100%
Surface privée	+/- 43a45ca	+/- 88,80%
Surface publique	+/- 5a48ca	+/- 11,20%
<i>Trottoir et voirie</i>	+/- 0a84ca	
<i>Espaces verts</i>	+/- 4a64ca	

Art.20 Mise en œuvre et exécution du présent plan d'aménagement particulier

Les prescriptions des parties graphique et écrite concernant le domaine public peuvent être ponctuellement adaptées, respectivement précisées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent plan d'aménagement particulier, et ce en concertation étroite avec les services compétents de la Commune de Schengen et/ou de toute administration de l'Etat concernée.