

MODIFICATION PONCTUELLE

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

QUARTIER EXISTANT - BEP

Partie écrite réglementaire



ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHENGEN
75, WÄISTROOSS
L-5440 REMERSCHEN

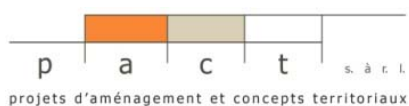
TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	2
TITRE 1. QUARTIER EXISTANT BEP	5
1.1. Mode d'utilisation du sol.....	6
1.2. Reculs des constructions principales hors sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net.....	6
1.2.1. Recul avant des constructions principales hors sol.....	6
1.2.2. Recul latéral des constructions principales hors sol.....	6
1.2.3. Recul arrière des constructions principales hors sol	6
1.3. Reculs des constructions sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net.....	7
1.4. Disposition, Type et implantation des constructions hors-sol.....	7
1.4.1. Disposition et type de constructions	7
1.4.2. Bande de construction	7
1.4.3. Profondeur de la construction.....	7
1.5. Nombre de niveaux.....	7
1.6. Toiture	7
1.7. Hauteur des constructions principales.....	7
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. Dépendances	10
TITRE 2. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX.....	11
2.1. Intégration.....	11
2.2. Constructions principales	11
2.2.1. Façades.....	11
2.2.2. Ouvertures en façade des constructions principales.....	13
2.2.3. Éléments en saillie des constructions principales	13
2.2.4. Éléments pare-vue	13
2.2.5. Traitement des toitures des constructions principales	13
2.2.6. Ouvertures en toiture des constructions principales.....	13
2.2.7. Menuiseries extérieures	14
2.2.8. Niveau du premier niveau plein	14
2.2.9. Superstructures.....	15
2.3. Dépendances	15
2.3.1. Garages et car-ports.....	15
Façades	15
Ouverture en façade	15
Formes et pentes des toitures	15
Traitement des toitures	15
2.3.2. Autres Dépendances, abris de jardin ou constructions similaires	15
Façades	15
Ouverture en façade	15
Formes et pentes des toitures	15
Traitement des toitures	15
2.4. Installations techniques et antennes.....	16
2.5. Accès et stationnement	16
2.5.1. Accès carrossables	16
2.5.2. Emplacements de stationnement	16
2.6. Aménagements extérieurs	16

2.6.1.	Surfaces destinées à recevoir des plantations	16
2.6.2.	Plantations.....	16
2.6.3.	Terrasses, terrasses de jardin, constructions légères fixes (non temporaires).....	16

Dossier initial
Élaboré par ESPACE ET PAYSAGES
Vote du conseil communal : 30.01.2020
Approbation du Ministère de l'Intérieur : 30.09.2020

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

TITRE 1. QUARTIER EXISTANT BEP

Tableau des prescriptions pour le quartier « BEP » à titre récapitulatif et non exhaustif:

Article	Type de prescription	Prescriptions pour le quartier «BEP»
1.2.1.	Recul avant	min. 4,00 m ou dérogation par le Bourgmestre
1.2.2.	Recul latéral	min. 3,00 m ou dérogation par le Bourgmestre
1.2.3.	Recul arrière	min. 5,00 m ou dérogation par le Bourgmestre
1.3	Sous-sol	Recul de la construction principale Nul ou min. 2,00 m reculs latéraux et min. 2,00 m arrière dérogations par le Bourgmestre
1.4.1.	Disposition et type	isolées, jumelées ou en bande
1.4.2.	Bande de construction	libre en fonction des besoins
1.4.3.	Profondeur des constructions	libre en fonction des besoins
1.5.	Nombre de niveaux pleins	libre en fonction des besoins
1.6.	Forme de toiture	libre en fonction des besoins
1.7	Hauteurs	HQ100 : augmentation hauteur par niveau HQ100 terrain sans forte pente <15% terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante
1.7.1.	Hauteur à la corniche	max. 12,00 m ou dérogation par le Bourgmestre
1.7.2.	Hauteur au faîtage	max. 15,00 m ou dérogation par le Bourgmestre
1.7.3.	Hauteur à l'acrotère	max. 13,00 m ou dérogation par le Bourgmestre

En complément respectivement pour l'exécution des prescriptions comprises dans le présent PAP « quartier existant », les dispositions générales comprises dans le PAP « quartier existant » - définitions sont applicables.

1.1. MODE D'UTILISATION DU SOL

Les prescriptions correspondantes pour la zone de bâtiments et d'équipements publics (BEP) du PAG sont applicables.

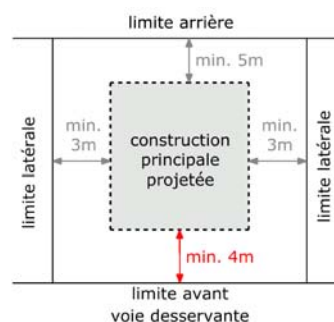
1.2. RECUS DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES HORS SOL PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET

Les implantations des constructions 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 principales hors sol

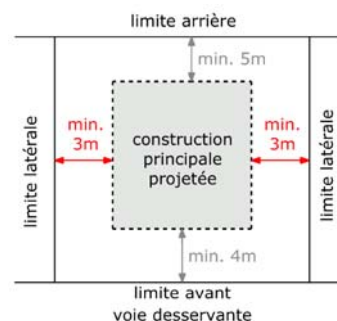
Les constructions principales doivent être implantées comme suit:

- de manière générale, le recul avant est de 4,00 m minimum.



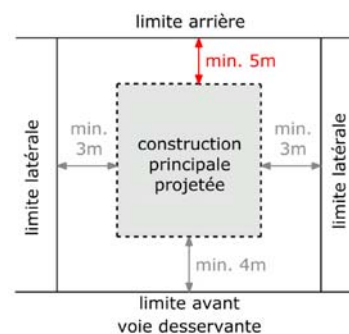
1.2.2. Recul latéral des constructions principales hors sol

Toute construction principale projetée doit respecter un recul de 3,00 m minimum par rapport à la limite de parcelle.



1.2.3. Recul arrière des constructions principales hors sol

Le recul des constructions principales sur les limites arrière de parcelle est de 5,00 m minimum.



Dérogation:

Les reculs de la construction projetée peuvent être fixés par le bourgmestre pour des raisons urbanistiques, de patrimoine, d'intégration paysagère, cadastrales ou de sécurité dument motivées.

1.3. Reculs des constructions sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net

Les constructions sous-sol projetées doivent être implantées comme suit:

- le recul avant des constructions sous-sol doit respecter le recul avant des constructions principales hors-sol;
- la construction sous-sol projetée peut présenter un recul nul ou doit respecter un recul de 2,00 m minimum par rapport à la limite de la parcelle;
- le recul des constructions sous-sol sur les limites arrière de parcelle est de 2,00 m minimum;
- les constructions sous-sol ne doivent pas nécessairement être alignées avec les constructions principales hors-sol.

Dérogation:

Les reculs de la construction projetée sous-sol peuvent être fixés par le bourgmestre pour des raisons urbanistiques, de patrimoine, d'intégration paysagère, cadastrales ou de sécurité dument motivées.

1.4. DISPOSITION, TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL**1.4.1. Disposition et type de constructions**

Les constructions peuvent être 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

La profondeur des constructions est définie librement en fonction des besoins mais elle doit garantir une intégration harmonieuse des constructions projetées dans leur espace bâti proche.

1.5. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre des niveaux des constructions hors-sol et sous-sol est défini librement en fonction des besoins.

1.6. TOITURE

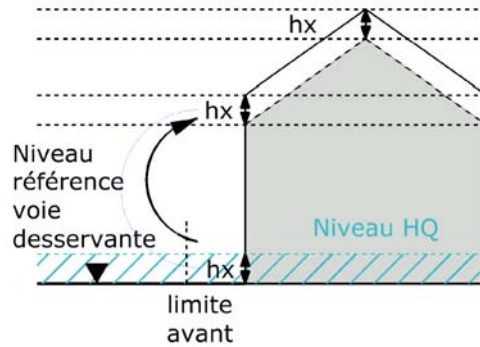
La forme et la pente des toitures sont définis librement en fonction des besoins.

1.7. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour les terrains situés en zone inondable, les hauteurs maximales peuvent être augmentées de l'équivalent de la hauteur correspondante du débit de crue (HQ) prescrite pour la construction par les instances étatiques.

Le niveau du HQ à considérer est déterminé par le point d'intersection entre l'axe de la voie desservante et le milieu de la façade avant de la construction projetée.

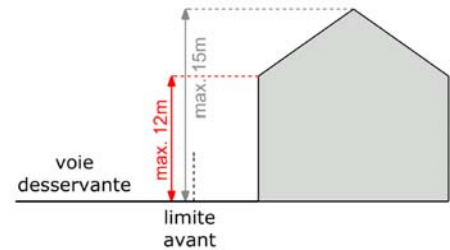
Les données correspondantes pour le niveau du HQ sont à consulter par le demandeur auprès des instances étatiques compétents.



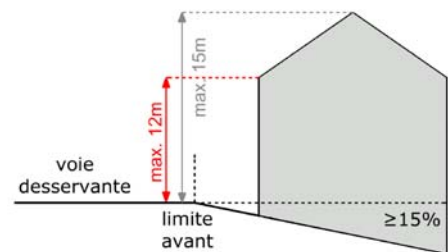
1.7.1. Hauteur à la corniche

Les prescriptions suivantes sont applicables pour les hauteurs à la corniche des constructions principales (mesurées par rapport à l'axe de la voie desservante conformément aux prescriptions de la définition y relative).

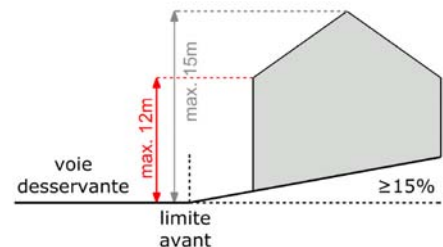
- en terrain sans forte pente (<15%), la hauteur à la corniche est de 12,00 m au maximum;



- en terrain en forte pente (≥15%) et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 12,00 m au maximum;



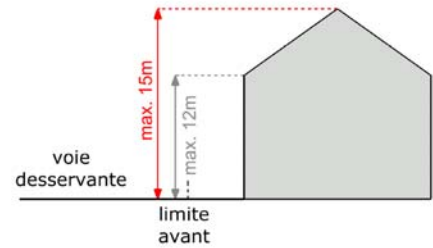
- en terrain en forte pente (≥15%) et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur à la corniche est de 12,00 m au maximum.



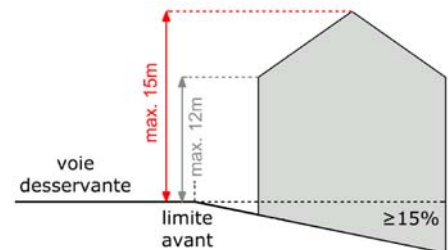
1.7.2. Hauteur au faîtage

Les prescriptions suivantes sont applicables pour les hauteurs au faîtage des constructions principales (mesurées par rapport à l’axe de la voie desservante conformément aux prescriptions de la définition y relative).

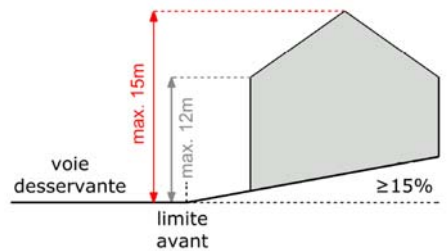
- en terrain sans forte pente (<15%), la hauteur au faîtage est de 15,00 m au maximum;



- en terrain en forte pente (≥15%) et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 15,00 m au maximum;



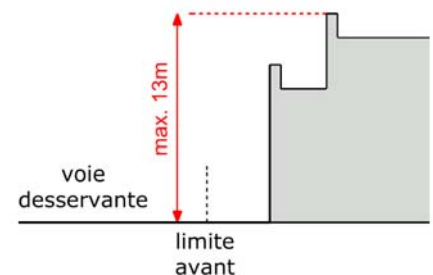
- en terrain en forte pente (≥15%) et en contre-haut de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de 15,00 m au maximum.



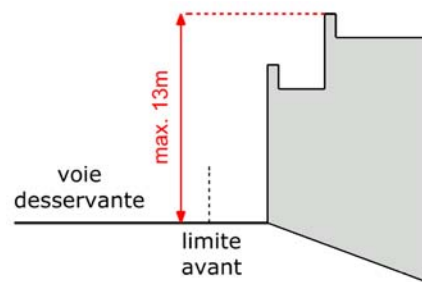
1.7.3. Hauteur à l’acrotère

Les prescriptions suivantes sont applicables pour les hauteurs à l’acrotère des constructions principales (mesurées par rapport à l’axe de la voie desservante conformément aux prescriptions de la définition y relative).

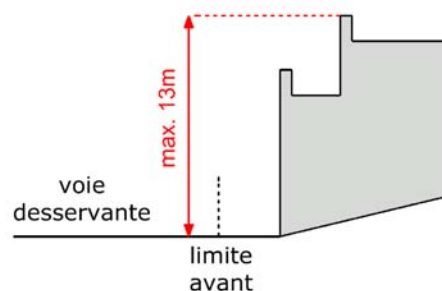
- en terrain sans forte pente (<15%), la hauteur à l’acrotère est de 13,00 m au maximum;



- en terrain en forte pente ($\geq 15\%$) et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère est de 13,00 m au maximum;



- en terrain en forte pente ($\geq 15\%$) et en contre-haut de la voie desservante la hauteur à l'acrotère est de 13,00 m au maximum.



Dérogation

Pour des raisons urbanistiques, de patrimoine, d'intégration paysagère, cadastrales ou de sécurité dument motivées, une dérogation qui concerne la limitation des hauteurs à la corniche, au faîtage et à l'acrotère peut être accordée par le Bourgmestre.

1.8. DÉPENDANCES

Les prescriptions urbanistiques concernant les dépendances sont définies librement selon les besoins.

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. Façades

Les couleurs des façades doivent être mentionnées et doivent faire partie intégrante de la demande d'autorisation auprès de la commune.

Les couleurs criardes sont interdites.

Les façades sont à réaliser avec les matériaux suivants:

- enduit minéral à grain fin ou moyen, avec des teintes typiques mosellanes claires ou moyennes selon la liste de couleurs indiquée ci-dessous et consultable auprès du par le service technique;
- bardage en bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux);
- bardage en pierre naturelle;
- façade végétalisée.

L'utilisation de rondins de bois en ossature entière est interdite.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Dans le cas où les constructions mitoyennes voisines sont entamées avant la réception définitive des travaux, les murs d'attentes ne doivent pas être exécutés comme des murs extérieurs définitifs.

L'utilisation de matériaux présentant un coloris secondaire et/ou une structure différente du matériau principal n'est admise que comme élément de structure de petites dimensions.

Sont admis comme matériaux secondaires:

- enduit minéral à grain fin ou moyen, avec des teintes typiques mosellanes claires ou moyennes selon la liste de couleurs consultable auprès du service technique;
- bardage en bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux);
- bardage en pierre naturelle;
- panneaux métalliques lisses non reluisants;
- panneaux solaires;
- panneaux composites.

Les coloris et teintes des matériaux secondaires devront être celles admises dans la liste ci-dessous excepté pour la pierre, le bois et le métal qui pourront rester dans leur teinte naturelle.

Ces es matériaux et coloris secondaires ne peuvent couvrir qu'au maximum 35 % (trente-cinq pour-cent) de surface visible de la façade concernée tous éléments de façades confondus.

Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment. Les ouvertures dans la façade sont considérées comme surfaces pleines

Seules les couleurs suivantes, définies selon le système NCS, sont admises :

S 1005-G	S 0804-Y30R	S 1005-Y60R	S 1005-G10Y
S 1005-Y	S 0907-Y30R	S 1505-Y60R	
S 1010-Y	S 1005-Y30R	S 2005-Y60R	S 1005-G60Y
S 2005-Y	S 1505-Y30R		
	S 2005-Y30R	S 0804-Y70R	S 1005-G70Y
S 0804-Y10R		S 0907-Y70R	
S 0907-Y10R	S 0603-Y40R	S 1005-Y70R	S 1005-G80Y
S 1010-Y10R	S 1005-Y40R	S 1010-Y70R	S 1010-G80Y
S 1015-Y10R	S 1010-Y40R	S 1505-Y70R	S 2005-G80Y
S 1505-Y10R	S 1505-Y40R	S 1510-Y70R	S 3005-G80Y
S 2005-Y10R	S 2005-Y40R		
S 2010-Y10R		S 1005-Y80R	S 0804-G90Y
	S 0804-Y50R	S 1505-Y80R	S 0907-G90Y
S 0603-Y20R	S 0907-Y50R	S 1510-Y80R	S 1010-G90Y
S 1005-Y20R	S 1002-Y50R		
S 1010-Y20R	S 1005-Y50R	S 1005-Y90R	
S 1015-Y20R	S 1010-Y50R		
S 1020-Y20R	S 1510-Y50R		
S 1505-Y20R	S 2005-Y50R		
S 2005-Y20R			
S 2010-Y20R			
S 2020-Y20R			

Seules les couleurs suivantes, définies selon le système Keim, sont admises :

9053	9136	9249	9335	50006
9055	9137	9251	9337	50007
9057	9153	9253	9339	50008
9058	9154	9255	9351	50010
9075	9156	9271	9354	50011
9076	9157	9274	9357	50012
9077	9171	9276	9375	50013
9078	9174	9292	9389	50016
9091	9176	9294	9392	50017
9092	9177	9295	9395	50018
9095	9190	9296	9396	50019
9096	9192	9298	9398	50020
9097	9195	9310	9410	50022
9112	9197	9312	9412	50023
9115	9213	9314	9456	
9117	9215	9317	9529	
9129	9217	9332	9531	
9132			9533	
9135				

Des couleurs d'autres marques correspondant à ces couleurs sont également autorisées.

Dérogation :

Une dérogation au présent article peut être accordée par le Bourgmestre sur base d'un argumentaire justifiant l'utilisation de matériaux ou de couleurs différents de ceux prescrits par le présent règlement.

2.2.2. Ouvertures en façade des constructions principales

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

2.2.3. Eléments en saillie des constructions principales

Tous les éléments en saillie autres que les avant-corps, doivent respecter un recul de de 2,00m minimum par rapport aux limites parcellaires.

A l'exception des débords de toitures (voir Art. 1.6.1), les éléments en saillie doivent respecter une saillie de max. 1,50 m sur l'aplomb des façades.

2.2.4. Eléments pare-vue

Les éléments pare-vue en saillie perpendiculaire à la façade des constructions principales, destinés à protéger deux unités de logements ou deux fonctions différentes des vues directes, doivent respecter:

- une saillie maximale correspondant à la profondeur de la terrasse ou du balcon auxquels ils se rapportent;
- une hauteur maximale de 3,50 m.

2.2.5. Traitement des toitures des constructions principales

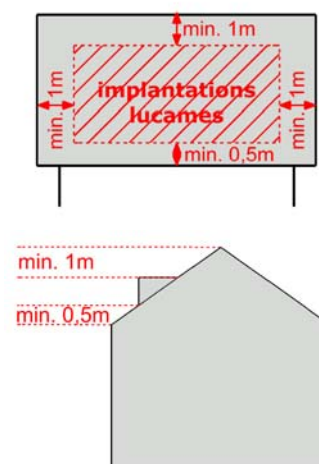
Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles vernissées, sont interdits.

Les collecteurs solaires thermiques et les panneaux solaires photovoltaïques sont autorisés.

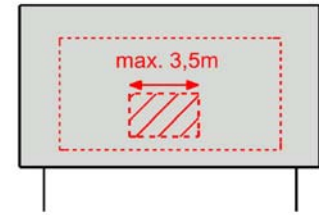
2.2.6. Ouvertures en toiture des constructions principales

Les ouvertures et les ouvrages en saillie par rapport au toit comportant des ouvertures, comme notamment les chiens-assis, les tabatières, les chatières, les lucarnes, les châssis-rampants, les loggias doivent respecter les prescriptions suivantes:

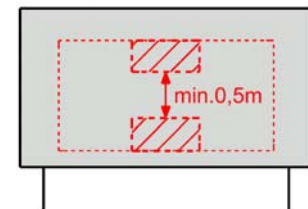
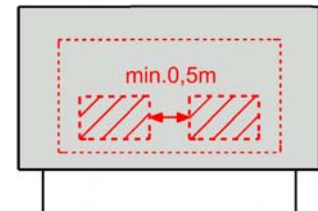
- ils doivent se trouver au minimum à une distance de 1,00 m, mesurée dans le plan de la toiture, des bords latéraux de la toiture et du faîtage et au minimum à une distance de 0,50m de la corniche sans interrompre la corniche.



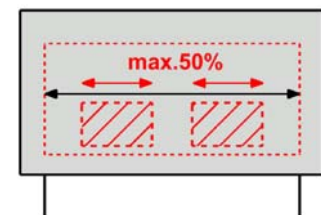
La largeur d'une ouverture en toiture est inférieure ou égale à 3,50 m.



- ils doivent respecter une distance minimale entre elles de 0,50 m, mesurée dans le plan de la toiture.



- La somme de leur largeurs ne doit pas dépasser pas les 50% de la largeur de la façade.



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

2.2.7. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont à réaliser avec les matériaux suivants:

- pvc
- bois
- métal non brillant

2.2.8. Niveau du premier niveau plein

Le niveau fini du premier niveau plein ne doit pas dépasser le niveau de la cote de l'axe de la voie desservante de plus de 1.50 m.

Il est possible d'autoriser des dépassements plus importants à ces prescriptions pour des raisons de topographie (sous le respect des prescriptions pour les hauteurs de constructions dans un terrain en forte pente) ou de crue lorsque la construction se situe dans une zone inondable (HQ).

2.2.9. Superstructures

Les superstructures, telles que les cheminées et 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 tuyaux de cheminée visibles en façade principale sont interdits.

Les tuyaux de cheminée visibles en façade latérale ou arrière ou en pignon sont admissibles s'ils sont réalisés en ligne droite sans coude et sans interruption de la toiture jusqu'à l'évacuation.

Elles sont alors considérées comme éléments en saillies et doivent respecter les profondeurs et reculs imposés à celles-ci.

2.3. DÉPENDANCES

2.3.1. Garages et car-ports

Façades

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Ouverture en façade

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

Formes et pentes des toitures

Les formes et pentes des toitures sont libres sous le respect des hauteurs maximales.

Le débord des toitures doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et être continu et sur un même niveau.

Traitement des toitures

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que la tôle brillante ou les tuiles brillantes, sont interdits. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admissibles (hauteur max. 1,00m au-dessus de la hauteur maximale totale).

2.3.2. Autres Dépendances, abris de jardin ou constructions similaires

Façades

Le verre miroir, les matériaux reluisants, les rondins de bois, le PVC et la tôle ondulée, sont interdits.

Ouverture en façade

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

Formes et pentes des toitures

Les formes et pentes des toitures sont libres sous le respect des hauteurs maximales.

Le débord des toitures doit respecter un débord de max. 0,50 m par rapport à la façade et être continu et sur un même niveau.

Traitement des toitures

Le verre miroir, le PVC, les matériaux reluisants tels que, notamment, la tôle brillante et les tuiles, sont interdits. Les panneaux solaires ou photovoltaïques sont admissibles (hauteur max. 1,00m au-dessus de la hauteur maximale totale).

2.4. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

Les prescriptions concernant les installations techniques et antennes sont définies librement selon les besoins.

2.5. ACCÈS ET STATIONNEMENT

2.5.1. Accès carrossables

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

Dérogation :

Pour des raisons dument motivées, une modification du nombre d'accès carrossables et la largeur peut être accordée par une dérogation du Bourgmestre.

2.5.2. Emplacements de stationnement

Le nombre d'emplacements de stationnement obligatoires est repris dans la partie écrite du PAG. Les emplacements de stationnement requis peuvent être aménagés à l'extérieur des constructions. Les emplacements de stationnement obligatoires sont admis:

- dans les constructions principales hors-sol;
 - dans les constructions sous-sol;
 - dans les garages hors-sol et les car-ports
- et
- à l'air libre.

2.6. AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS

2.6.1. Surfaces destinées à recevoir des plantations

Les espaces libres autour des constructions, doivent être aménagés en espaces verts privés. 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 l'utilisation de geotextiles, de film antiracine ou de paillage est aussi proscrite.

2.6.2. Plantations

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

2.6.3. Terrasses, terrasses de jardin, constructions légères fixes (non temporaires)

Les terrasses, terrasses de jardins ou constructions légères fixes (non temporaires) sont définies librement selon les besoins.