

1. PORTÉE DU RÈGLEMENT

La présente partie écrite s'applique aux terrains concernés par le présent plan d'aménagement particulier (PAP). L'application se fera sans préjudice d'autres lois et règlements en vigueur.

Pour toutes les dispositions qui ne sont pas définies par la partie écrite et graphique du présent PAP, la partie écrite du plan d'aménagement général (PAG) et le règlement des bâtisses (RVBS) de la commune de Schengen sont applicables.

La présente partie écrite est complémentaire et indissociable de la partie graphique (plan n° 221025-13-000 001) du présent PAP.

2. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

2.1. Affectation

Les fonds couverts par le présent PAP sont destinés aux maisons unifamiliales isolées avec jardin privé.

La surface constructible brute à dédier à des fins de logement est de minimum 90%. Au maximum 10% de la surface constructible brute peuvent être dédiés à des fins autres que le logement.

Une affectation autre que du logement n'est pas admissible de manière individuelle. Elle doit toujours être subordonnée à l'affectation du logement.

2.2. Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales sont mesurées à partir du niveau de la voirie au milieu de placette (niveau de référence) par rapport au point d'intersection de la façade avant des constructions. Le niveau de référence exact est défini à partir du niveau du terrain fini après la réalisation de la placette.

2.3. Profondeur des Constructions

La profondeur des constructions est de maximum 16,00 mètres.

2.4. Niveaux

Les constructions principales sont constituées de 2 niveaux pleins.

En plus de ces 2 niveaux pleins, sont également admis :

- 1 niveau en sous-sol (1S).
- 1 niveau de combles (1C) ou un étage en retrait (1R).

Un étage en retrait ne peut excéder 70% de la surface du dernier niveau plein et doivent observer un recul de minimum 1 mètre par rapport aux façades du dernier niveau plein sur 3 côtés. Une façade de l'étage en retrait doit s'aligner avec la façade du dernier niveau plein.

Les niveaux en sous-sol sont à réaliser sous forme d'une cuve étanche.

2.5. Toitures

Les constructions sont couvertes de toitures plates ou de toitures à 2 versants, d'une pente comprise entre 30° et 38°.

Les dépendances sont couvertes de toitures plates. Celles-ci peuvent être aménagées en toiture-végétalisée.

2.6. Ouvertures en toitures

Les toitures à versant peuvent être équipées de lucarnes, de fenêtres de toit (p.ex. Velux, etc.) ou d'ouvertures similaires en vue d'une meilleure exploitation fonctionnelle des combles. Ces ouvertures peuvent dépasser le gabarit constructible défini dans la partie graphique du présent PAP, en respectant les conditions suivantes :

- Le recul par rapports à la corniche, au faîte et aux bords latéraux est de minimum 1,00 mètre ;
- La corniche ne peut être interrompue par une ou plusieurs ouvertures en toiture ;
- La largeur est de maximum 3,00 mètres ;
- La distance entre les ouvertures est de minimum 0,50 mètre ;
- La somme des largeurs des ouvertures en toiture ne dépasse pas la moitié (1/2) de la largeur totale de la façade afférente.

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

2.7. Éléments en saillie

L'avant-toit ou le débord des toitures doivent respecter une saillie de max. 0,50 m sur l'aplomb des façades.

2.8. Surface consolidée

Les surfaces définies en tant qu' « *espace extérieur pouvant être scellé* », peuvent être aménagées en accès piéton, allée de garage, emplacement de stationnement, terrasse, escalier ou similaire.

Les espaces pouvant être scellées représentés dans la partie graphique peuvent être modifié pour des raisons techniques ou architecturales, sous réserve de respecter les valeurs maximales définies dans la « *représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot* ».

Les « *espaces pouvant être scellées* » qui ne sont pas destinées aux accès carrossables et piétons, sont à traiter comme espaces libres privés.

2.9. Espaces libres des parcelles

Les espaces libres autour des constructions, en dehors des accès, des emplacements de stationnement, des dépendances, des terrasses et autres aménagements similaires, sont à aménager sous forme d'espaces verts (jardin d'agrément, potager ou similaire).

L'aménagement de jardin minéral en pierres, galets, gravier ou split ainsi que l'utilisation de geotextiles, de film antiracine ou de paillage sont interdits.

2.10. Stationnement privé

Le nombre minimal d'emplacements de stationnement et les prescriptions y liées sont définis par la partie écrite du PAG en vigueur au moment de l'introduction des autorisations à bâtir de chaque lot.

Au moins la moitié des emplacements privés sont à aménager sous forme de garage ou carports.

2.11. Travaux de déblai et de remblai

Le niveau du terrain projeté peut être modifié sur maximum 0,50 mètre par des remblais ou des déblais.

2.12. Abri de jardin

Une remise (abri de jardin ou construction similaire) est admise par lot. Elles ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation, de garage ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

Celles-ci peuvent soit être intégrées dans les gabarits constructibles autorisés, soit implantées dans l'espace vert privé, aux conditions suivantes :

- Ils respectent soit un recul sur les limites latérales et la limite arrière de minimum 1,00 mètres.
- La surface cumulée est de maximum 30,00 m², dont l'abri le plus grand ne peut dépasser 20,00 m² ;
- La hauteur hors-tout est de maximum 3,50 mètres ;

Les abris de jardin sont comptabilisés dans les coefficients de l'emprise au sol et de la surface construite brute.

2.13. Façades

a) Volumes principaux

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

Les couleurs criardes sont interdites.

Les façades sont à réaliser avec les matériaux suivants :

- Enduit minéral à grain fin et moyen, avec des teintes typiques mosellanes claires et moyennes selon la liste de couleurs mise à disposition par le service technique ;
- Bardage en bois (bardage avec lattes, planches ou panneaux) ;
- Bardage en pierre naturelle ;

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.

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.

Par façade, ces matériaux et coloris secondaires ne peuvent couvrir qu'au maximum 25 % de surface visible de la somme des surfaces des façades. Les surfaces de façades à prendre en compte sont déterminées par toutes les faces verticales d'un bâtiment.

Sont admis les couleurs définies par l'annexe I de la présente partie écrite. Des couleurs d'autres marques correspondant à ces couleurs sont également autorisées.

b) Dépendances

Les teintes de façades au niveau d'une construction sont limitées à deux couleurs compatibles, dont une première pour le volume principal et une deuxième, le cas échéant, pour un volume secondaire ou une dépendance.

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

2.14. Traitement des toitures

a) 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.

b) Dépendances

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

2.15. Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures sont à réaliser avec les matériaux suivants : pvc, bois ou métal non brillant.

2.16. 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 inox et/ou brillants sont interdits.

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.

2.17. 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 minimum 1,90 mètres aux limites parcellaires et une hauteur de maximum 3,50 mètres par rapport au niveau du terrain aménagé.

2.18. Piscines

L'aménagement d'une piscine est admis dans l'espace vert privé du recul postérieur des constructions, sous réserve de respecter les valeurs maximales de « *scellement du sol* » par lot.

a) Piscines enterrées et plans d'eau privés

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 avant de minimum 4,00 mètres respectivement un recul latéral et arrière de minimum 1,90 mètres par rapport aux limites parcellaires.

Ils ne doivent être couverts que d'une construction légère selon l'Article 2.21.

b) Piscines non-enterrées

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

- Être uniquement implantés dans le recul arrière de la construction principale ;
- Respecter les reculs imposés aux constructions principales hors-sol ;
- Respecter une hauteur de maximum 1,60 mètres au-dessus du niveau du terrain aménagé.

Les constructions fermant les piscines non enterrées doivent :

- Respecter une hauteur de maximum 3,50 mètres au-dessus du niveau du terrain aménagé ;
- S'inscrire dans l'emprise au sol des dépendances.

3. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC, VOIES DE CIRCULATION ET ESPACES VERTS PUBLICS

3.1. Cession de terrain

Le PAP prévoit la cession de 2,87 ares de terrain privé au domaine public communal, soit 17,18 % de la surface totale du PAP.

3.2. Emplacement poubelles

Une surface de minimum 3,00 m² est à aménager à l'entrée de l'accès au lotissement pour le dépôt des poubelles des lots privés au jour de ramassage.

4. INFRASTRUCTURES

4.1. Evacuation des Eaux

L'évacuation des eaux se fera en système séparatif.

L'emplacement des canalisations eaux usées et pluviales ainsi que des fossés ouverts renseigné dans la partie graphique du présent PAP peut être modifié pour des raisons techniques ou architecturales.

4.2. Servitude de passage

Une partie de la voie publique est grevée par une servitude assurant le droit de passage des conduites de pression destinée à l'évacuation des eaux usées provenant des lots privés.

Chaque propriétaire en a la jouissance et est tenu d'assurer l'entretien des conduites de pression.

Toute responsabilité est à la charge du propriétaire privé respectif.

Une constitution de servitude est à établir entre la commune et les propriétaires respectifs.

Senningerberg, le 10 mai 2023

BEST

Ingénieurs-Conseils S. à r. l.



M. WENGLER



M. URBING

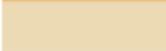
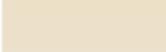
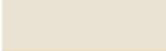
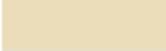
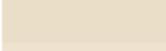
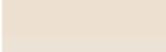
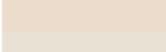
ANNEXE I – COULEURS ADMISES:

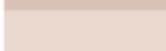
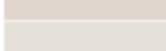
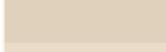
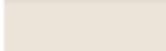
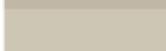
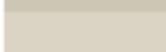
Seules les couleurs suivantes, définies selon le système NCS, sont admises :

	S 1005-G
	S 1005-Y
	S 1010-Y
	S 2005-Y
	S 0804-Y10R
	S 0907-Y10R
	S 1010-Y10R
	S 1015-Y10R
	S 1505-Y10R
	S 2005-Y10R
	S 2010-Y10R
	S 0603-Y20R
	S 1005-Y20R
	S 1010-Y20R
	S 1015-Y20R
	S 1020-Y20R
	S 1505-Y20R
	S 2005-Y20R
	S 2010-Y20R
	S 2020-Y20R
	S 0804-Y30R
	S 0907-Y30R
	S 1005-Y30R
	S 1505-Y30R
	S 2005-Y30R
	S 0603-Y40R
	S 1005-Y40R
	S 1010-Y40R

	S 1505-Y40R
	S 2005-Y40R
	S 0804-Y50R
	S 0907-Y50R
	S 1002-Y50R
	S 1005-Y50R
	S 1010-Y50R
	S 1510-Y50R
	S 2005-Y50R
	S 1005-Y60R
	S 1505-Y60R
	S 2005-Y60R
	S 0804-Y70R
	S 0907-Y70R
	S 1005-Y70R
	S 1010-Y70R
	S 1505-Y70R
	S 1510-Y70R
	S 1005-Y80R
	S 1505-Y80R
	S 1510-Y80R
	S 1005-Y90R
	S 1005-G60Y
	S 1005-G70Y
	S 1005-G80Y
	S 1010-G80Y
	S 2005-G80Y
	S 3005-G80Y
	S 0804-G90Y
	S 0907-G90Y
	S 1010-G90Y

Les couleurs suivantes, définies dans le système Keim, sont admises:

	9053
	9055
	9057
	9058
	9075
	9076
	9077
	9078
	9091
	9092
	9095
	9096
	9097
	9112
	9115
	9117
	9129
	9132
	9135
	9136
	9137
	9153
	9154
	9156
	9157
	9171
	9174
	9176

	9177
	9190
	9192
	9195
	9197
	9213
	9215
	9217
	9249
	9251
	9253
	9255
	9271
	9274
	9276
	9292
	9294
	9295
	9296
	9298
	9310
	9312
	9314
	9317
	9332
	9335

	9337
	9339
	9351
	9354
	9357
	9375
	9389
	9392
	9395
	9396
	9398
	9410
	9412
	9456
	9529
	9531
	9533
	50006
	50007
	50008
	50010
	50011
	50012
	50013
	50016
	50017

	50018
	50019
	50020
	50022
	50023