

MODIFICATION PONCTUELLE

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

QUARTIER EXISTANT ECO-C1

PARTIE ÉCRITE RÉGLEMENTAIRE



Approbation du Ministre des Affaires intérieures du 31.01.2024 (19655/113C)

ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHENGEN
75, WÄISTROOSS
L-5440 REMERSCHEN

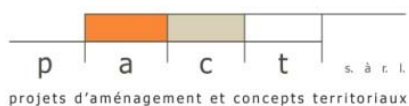
TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
TITRE 1. QUARTIER EXISTANT ECO-C1	4
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 sous-sol par rapport aux limites du terrain à bâtir net.....	6
1.4. Disposition, Type et implantation des constructions hors-sol	6
1.4.1. Disposition et type de constructions	6
1.4.2. Bande de construction	6
1.4.3. Profondeur de la construction hors-sol.....	6
1.4.4. Longueur de façade pour constructions projetées.....	6
1.5. Nombre de niveaux	6
1.6. Toiture.....	6
1.7. Hauteur des constructions principales	6
1.7.1. Hauteur à la corniche.....	7
1.7.2. Hauteur au faîtage	8
1.7.3. Hauteur à l'acrotère	8
1.8. Nombre d'unités de logement.....	9
1.9. Emplacements de stationnement	9
1.10. Dépendances.....	9
1.10.1. Garages et car-ports	9
1.11. Espaces libres des parcelles	9
TITRE 2. DISPOSITIONS DESTINÉES A GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX.....	10
2.1. Intégration.....	10
2.2. Constructions principales	10
2.2.1. Ouvertures en façade des constructions principales.....	10
2.2.2. Traitement des toitures des constructions principales.....	10
2.2.3. Ouvertures en toiture des constructions principales.....	10
2.2.4. Menuiseries extérieures	10
2.2.5. Superstructures.....	10
2.3. Dépendances.....	10
2.3.1. Garages et car-ports	10
Ouverture en façade	10
Formes et pentes des toitures	11
Traitement des toitures.....	11
Ouvertures en toiture.....	11
2.4. Installations techniques et antennes	11
2.4.1. Installations techniques implantées sur le terrain même	11
2.4.2. Installations techniques sur la façade avant.....	11
2.4.3. Installations techniques intégrées aux constructions	11
2.4.4. Installations techniques disposées en toiture	11
2.4.5. Antennes	12
2.5. Accès et stationnement	12
2.5.1. Accès carrossables	12
2.5.2. Emplacements de stationnement.....	12
2.6. Aménagements extérieurs.....	12
2.6.1. Surfaces destinées à recevoir des plantations	12
2.6.2. Plantations.....	12
2.6.3. Constructions légères fixes (non temporaires)	12

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

Dossier modification ponctuelle
Élaboré par pact s.à r.l.
Vote du conseil communal : 14.11.2023
Approbation du Ministre des Affaires intérieures: 31.01.2024

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 ECO-c1

Tableau des prescriptions pour le quartier « ECO-c1 » à titre récapitulatif et non exhaustif:

Article	Type de prescription	Prescriptions pour le quartier «EC»	
1.2.1.	Recul avant	min. 6,00 m	
1.2.2.	Recul latéral	min. 5,00 m	
1.2.3.	Recul arrière	min. 6,00 m	
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	constructions à vocation artisanales et industrielles implantées de manière 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	
1.4.4.	Longueur de façades	libre en fonction des besoins	
1.5.	Nombre de niveau pleins	libre en fonction des besoins	
1.6.	Forme de toiture	toitures à 2 versants pente entre 30° et 42° en bâtière, en appentis, en croupe et quart-de-croupe toitures plates	
1.7	Hauteurs	zone inondable (HQ): augmentation hauteur par niveau HQ terrain sans forte pente <15% terrain en forte pente ≥15% contrebas voie desservante	
		Zone villageoise	Zone limitrophe
1.7.1.	Hauteur à la corniche	max. 10,00 m	max. 12,00 m
1.7.2.	Hauteur au faîtage	max. 12,00 m	max. 14,00 m
1.7.3.	Hauteur à l'acrotère	max. 10,50 m	max. 12,50 m
1.9	Unité de logement	1 logement de service	

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

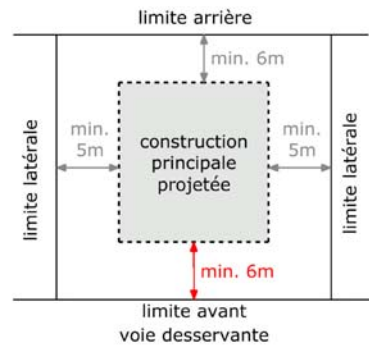
Les prescriptions correspondantes pour la zone d'activités économiques (ECO-c) du PAG sont applicables.

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

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..

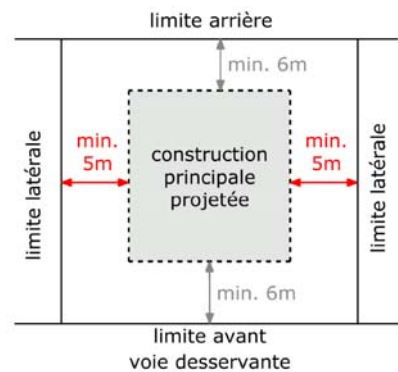
1.2.1. Recul avant des constructions hors sol

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



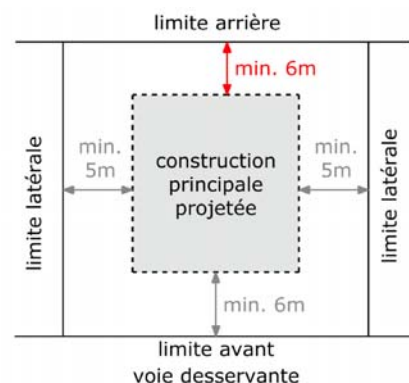
1.2.2. Recul latéral des constructions hors sol

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



1.2.3. Recul arrière 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 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:

Une dérogation quant aux reculs de la construction projetée sous-sol peut être accordée par le bourgmestre pour des raisons urbanistiques, de patrimoine, d'intégration paysagère, cadastrale ou de sécurité dument motivées.

1.4. DISPOSITION, TYPE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS-SOL

1.4.1. Disposition et 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 constructions projetées

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

1.5. NOMBRE DE NIVEAUX

Le nombre maximum de niveau hors-sol et sous-sol est défini librement en fonction des besoins.

1.6. TOITURE

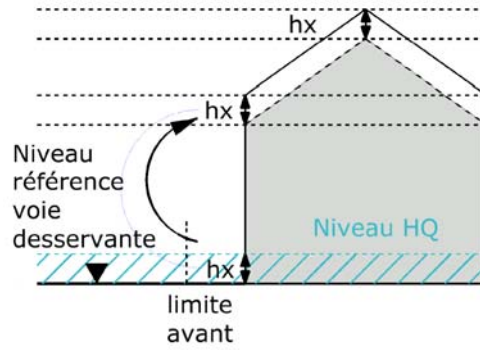
Les formes de toitures autorisées pour les constructions sont:

- 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

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.



Prescriptions du quartier « ECO-c1 » :

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:

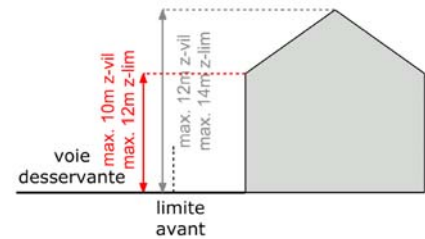
- À Bech-Kleinmacher, Quai de Moselle.

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).

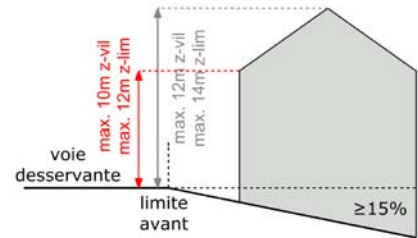
En terrain sans forte pente (<15%), la hauteur à la corniche est de

- 10,00 m au maximum en zone villageoise et
- 12,00 m au maximum en zone limitrophe;



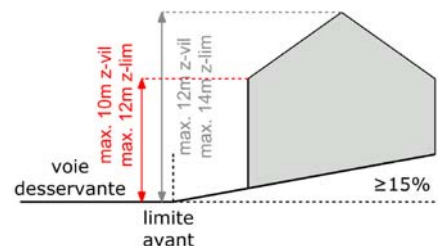
en terrain en forte pente (≥ 15%) et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de

- 10,00 m au maximum en zone villageoise et
- 12,00 m au maximum en zone limitrophe;



en terrain en forte pente (≥15%) 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 en zone limitrophe;

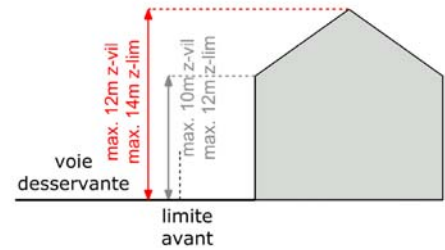


1.7.2. Hauteur au faîtage

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).

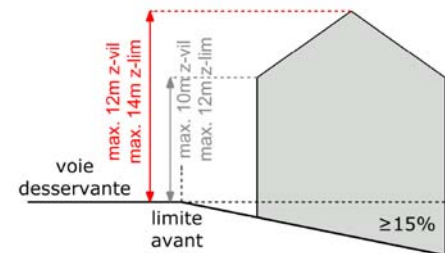
En terrain sans forte pente (<15%), la hauteur au faîtage est de

- 12,00 m au maximum en zone villageoise et
- 14,00 m au maximum en zone limitrophe;



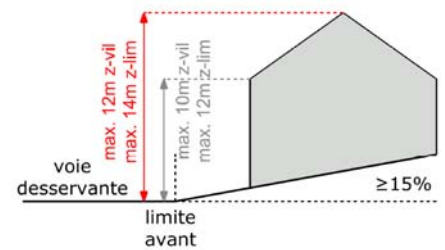
en terrain en forte pente (≥ 15%) et en contrebas de la voie desservante, la hauteur au faîtage est de

- 12,00 m au maximum en zone villageoise et
- 14,00 m au maximum en zone limitrophe;



en terrain en forte pente (≥15%) 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 en zone limitrophe;

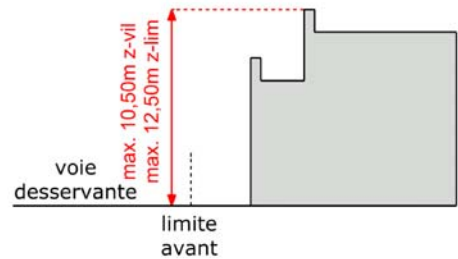


1.7.3. Hauteur à l'acrotère

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)

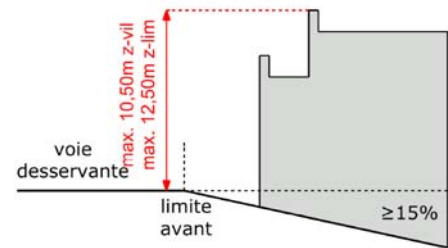
en terrain sans forte pente (<15%), la hauteur à l'acrotère est de

- 10,50 m au maximum en zone villageoise et
- 12,50 m au maximum en zone limitrophe;



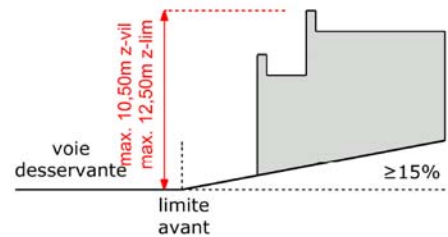
en terrain en forte pente ($\geq 15\%$) et en contrebas de la voie desservante, la hauteur à l'acrotère est de

- 10,50 m au maximum en zone villageoise et
- 12,50 m au maximum en zone limitrophe;



en terrain en forte pente ($\geq 15\%$) et 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 en zone limitrophe;



1.8. NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT

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 thermiques et les panneaux solaires 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 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

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).

Ouvertures en toiture

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. INSTALLATIONS TECHNIQUES ET ANTENNES

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

2.4.1. Installations techniques implantées sur le terrain même

Les installations techniques implantées sur le terrain même, doivent:

- respecter un recul de 2,00 m minimum aux limites parcellaires et
- respecter une hauteur de max. 3,00 m au-dessus du niveau du terrain naturel respectivement aménagé.

2.4.2. 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, caméra surveillance, wallbox ou similaire sont admis.

2.4.3. 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.

2.4.4. Installations techniques disposées en toiture

Les installations techniques avec émissions de bruit disposées en toiture des constructions principales et des dépendances dans le recul latéral 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;
- se situer à 2,00 m des limites parcellaires;
- ne pas dépasser de plus de 1,00 m les hauteurs finies des toitures sur lesquelles elles sont installées.

Les pompes à chaleur et éléments techniques similaires visibles en toiture sont interdites.

Les pompes à chaleur et éléments techniques similaires sont admis sur les toitures des dépendances érigés dans le recul latéral, si elles respectent un recul de 2 mètres des bords de toiture avant et latéral de la dépendance.

2.4.5. 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.

2.5. 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 max. 8,00 m.

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 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 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. 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. 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 2,00 minimum aux limites parcellaires;
- une hauteur absolue de 3,50 m maximum par rapport au niveau du terrain naturel respectivement aménagé.