

2. Documents « partie écrite » et « partie graphique »

2.1. Partie écrite

2.1.1 Classification du PAP

2.1.2 Réglementation pour les espaces verts

2.1.2.1 Les espaces verts publics

2.1.2.2 Les espaces verts privés

2.1.3 Les surfaces constructibles et l'implantation des constructions

2.1.3.1 Les surfaces constructibles

2.1.3.2 Implantation et mitoyenneté

2.1.4 Degré d'utilisation du sol

2.1.5 Hauteur des constructions

2.1.6 Toitures

2.1.7 Aspect extérieur des constructions

2.1.7.1 Superstructures, lucarnes et antennes

2.1.7.2 Eléments de construction accolées, saillies

2.1.8 Garages et emplacements privés

2.1.8.1 Accès aux garages

2.1.8.2 Forme des toitures

2.1.9 Matériaux de façade et de toiture

2.1.10 Travaux de déblai et de remblai

2.2. Partie graphique

2 Documents « partie écrite » et « partie graphique »

2.1 Partie écrite (conc. Le plan 1/1 du bureau d'architecture Lina Khabirpour)

2.1.1 Classification du PAP

la zone à l'intérieur du périmètre du PAP « rue de l'Ecole » est classée comme une zone d'habitation (HAB I)

Valeurs maximales pour les coefficients COS et CMU pour chaque lot du PAP

Lot 1: COS = 0.19	Lot 4: COS = 0.21
CMU = 0.51	CMU = 0.56
Lot 2: COS = 0.19	Lot 5: COS = 0.26
CMU = 0.53	CMU = 0.71
Lot 3: COS = 0.20	Lot 5: COS = 0.24
CMU = 0.54	CMU = 0.64

2.1.2. Réglementation pour les espaces verts

2.1.2.1 Les espaces verts publics

Néant

2.1.2.2 Les espaces verts privés

Les plantes et arbres sont à préserver pour autant que le projet le rende possible. Les maisons seront entourées par des plantes, sont encouragées des espèces de plantes indigènes en ce qui concerne les haies et les arbres.

2.1.3 Les surfaces constructibles et l'implantation des constructions

2.1.3.1 Les surfaces constructibles

Les constructions principales autorisées sont à implanter dans les limites minima/maxima de la surface constructible.

Les dépendances sont autorisées dans les limites minima/maxima de surface constructible pour dépendances, représentés dans la partie graphique du PAP.

2.1.3.2 Implantation et mitoyenneté

La forme, les dimensions des parcelles, ainsi que les gabarits des maisons sont à implanter d'après le plan du bureau d'architecture Lina Khabirpour plan 1/1 du 15.10.2007 modifié le 14.10.2008, le 19.03.2009, le 8.05.2009, et le 25.11.2009.

Les distances de reculs (antérieures, postérieures et latérales) sont fixées suivant le plan de lotissement no 1/1 du 15.10.2007 modifié le 14.10.2008, le 19.03.2009, le 8.05.2009, et le 25.11.2009.

Les constructions épousent au maximum le profil naturel du terrain comme indiqué sur la coupe de principe de la partie graphique.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de l'architecte lors de la demande du permis de construction.

La longueur maximale des terrasses, respectivement des vérandas peut prendre la largeur totale de la maison, hauteur Maximale pour les vérandas : 4.00m

Abris jardin : (non indiqués dans la partie graphique)

Les abris de jardin sont autorisés dans la partie arrière voir Postérieure du terrain.

Une demande d'autorisation de construction de l'abri de jardin devrait être faite auprès de l'administration communale.

2.1.4 Degré d'utilisation du sol

Les coefficients maxima à respecter par parcelle sont indiqués dans la partie graphique.

2.1.5 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est indiquée dans le plan de lotissement suivant la coupe de principe type se rapportant à une parcelle.

L'indication des niveaux absolus sur ce plan est à titre indicatif et peut être adapté au niveau de la rue existante.

La hauteur de la corniche est définie comme suit :

La hauteur de corniche d'une construction est la différence entre La hauteur de référence (niveau fini de rez-de-chaussée) et la La hauteur de l'arrête supérieure de la corniche.
La hauteur de la corniche est mesurée à l'axe du bâtiment.

2.1.5.1 Niveaux habitables

maximal 2 (deux) étages pleins et combles non aménageables.

Pour les constructions de maisons jumelées, les points suivants doivent être identiques :

- 1- niveau des corniches
- 2- hauteur du bâtiment
- 3- niveau faitage
- 4- matériel utilisé (toiture-facade)
- 5- principes architecturaux, choix des couleurs

La première autorisée serve de référence à la seconde. Les corniches doivent être alignées.

2.1.6 Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 30° (trente) et 40° (quarante) degrés. Les combles ne peuvent être aménagés. La direction du toit est imposée suivant le plan de lotissement no 1/1 du 15.10.2007, modifié le 14.10.2008, 19.03.2009, le 8.05.2009 et le 25.11.2009.

Pour toutes les maisons jumelées, la forme, la pente, le matériel et la couleur des toitures doivent être identique. La toiture de la première construction va définir les autres.

2.1.7 Aspect extérieur des constructions

2.1.7.1 Éléments de construction accolés, saillies

- a. sont autorisés en dehors des alignements et des limites constructibles des constructions principales des éléments suivants :

- les auvents au-dessus des entre entrées principales avec une profondeur maximale de 1.50m et une largeur maximale de 2.50m.
- b. les structures légères et ouvertes (métalliques, bois etc.) pour la construction de terrasses avec escalier sera autorisée en dehors du gabarit maximum de la construction principale et dépendance, uniquement dans la partie arrière du terrain.

2.1.8 Garages et emplacements privés

Pour toutes les parcelles, la construction d'un garage est obligatoire.

Un emplacement extérieur pour voitures par logement est à prévoir sur chaque parcelle.

L'emplacement extérieur ne peut pas être situé sur l'accès de garage.

L'emplacement doit avoir une surface d'au moins 12.50 m².

L'emplacement devra figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir.

2.1.8.1 Accès aux garages

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique et n'apporter ni gêne ni perturbation.

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les garages doivent être obligatoirement au niveau rez-de-chaussée.

La largeur de l'entrée garage sera de $\pm 3,40m$, toutefois la largeur d'accès carrossable à la parcelle ne pourra dépasser 5,50m.

Les parcelles devront être obligatoirement clôturées tout au long de la voie publique par des haies, muret, clôtures. Une demande d'autorisation de construction devrait être faite auprès de l'administration communale.

2.1.9 Les matériaux de façade et de toiture.

Les matériaux de façade et de toiture devront être choisis de façon

à ne pas heurter l'homogénéité de l'ensemble.

Les couvertures des toits devront être en matériel typique à la région (ardoises couleur grise), soit naturelles, soit artificielles, resp. en zinc (couleur anthracite, grise), resp. en tuile (couleur ardoise). Les façades latérales et postérieures doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

2.1.10 Travaux de déblai et de remblai

Avant le démarrage des travaux, un état des lieux devra se faire par un bureau géomètre agréé.

Les terrassements au niveau d'implantation du projet pourront être stockés dans une bande de 10m de l'alignement postérieur. Tout terrain, au-delà de cette limite de 10m doit rester sans modification au niveau du sol.

Les travaux de remblayage devraient s'adapter au mouvement du terrain naturel, c.à d. le remblai ne doit dépasser le niveau du rez-de chaussée ainsi que le déblai ne peut pas être plus bas que le niveau du rez-de-chaussée (voir coupe schématique des maisons)

Toutes les modifications à apporter au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation spéciale. Les plans de construction soumis pour approbation doivent être accompagnés de profils en long et en travers, couvrant l'ensemble du terrain à bâtir et démontrant les modifications à apporter aux niveaux du terrain naturel.

L'autorisation pour travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou reconstruction, le bourgmestre peut exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site.

2.2. Partie graphique

Plans bureau d'architecture Lina Khabirpour

Annexe 2: Légende-type du projet d'aménagement particulier

Représentation schématique du degré d'utilisation du sol

Zone	HAB-1	II	Nombre d'étages pleins ou Hauteur des constructions
Coefficient d'occupation du Sol - COS	0,4	0,8	Coefficient maximal d'utilisation du sol - CMU
Type et Disposition des constructions	mi	t2	Coefficient d'utilisation du sol - CUS
			Forme des toitures
			Prescriptions supplémentaires

Zones définies au PAG:

- HAB-1: Zones d'habitation 1
- HAB-2: Zones d'habitation 2
- ZMC: Zones mixtes à caractère central
- ZMU: Zones mixtes à caractère urbain
- ZMR: Zones mixtes à caractère rural
- ZBEP: Zones de bâtiments et d'équipements publics
- ZAE: Zones d'activités économiques etc.

PAP

Délimitation du PAP

Nombre d'étages pleins:

- II: limite supérieure
- I - II: limite inférieure et supérieure
- Ⓜ: obligatoire

Hauteur des constructions:

- hc-x: hauteur à la corniche de x m
- ha-x: hauteur à l'acrotère de x m
- hf-x: hauteur au faite de x m

Types et dispositions des constructions:

- oc: constructions en ordre contigu
- onc: constructions en ordre non contigu
- mi: maisons isolées
- mj: maisons jumelées
- mb: maisons en bande
- ia: immeuble à appartements

Annexe 2:
Légende-type
du PAP
Page 1 de 2

Implantation des immeubles:

- : alignement obligatoire constructions principales
- : limites minima/maxima de surfaces constructibles pour constructions principales
- : alignement obligatoire dépendances
- : limites minima/maxima de surfaces constructibles pour dépendances

Délimitation des lots / parcelles:

- : Délimitation de zones différentes (Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung)
- : Lots privés constructibles
- : Terrains cédés à la commune

Degré de mixité des fonctions:

- min x%: pourcentage minimal de logements par immeuble
- x% y%: pourcentage minimal et maximal de logements par immeuble
- x%: pourcentage obligatoire de logements par immeuble

Espaces verts:

- EVP: espace vert public (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)
- EVp: espace vert privé (affectation spécifiée dans la partie écrite du PAP)
- ADJ: aires de jeux
- : plantations existantes
- : plantations projetées
- : arbres à conserver

Voies de circulation:

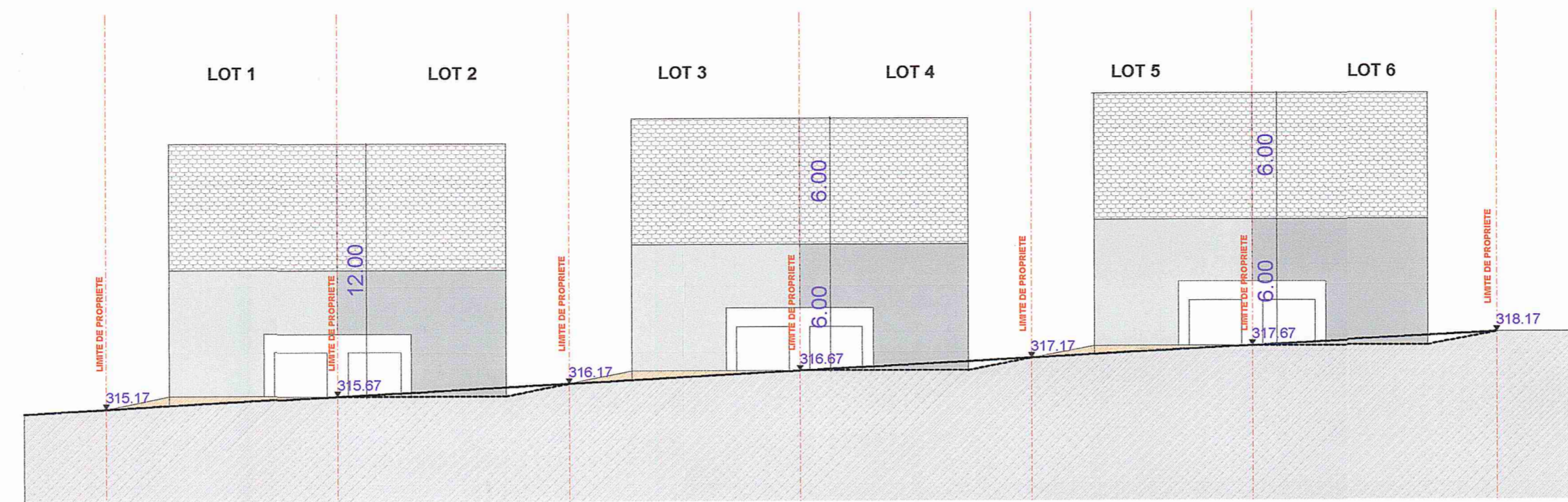
- : rues
- : voie / rampe privée
- : aires de stationnement / emplacement publics
- : chemins piétonniers, 'pistes cyclables'
- : présence de tous les impétrants dans la voirie

Formes des Toitures:

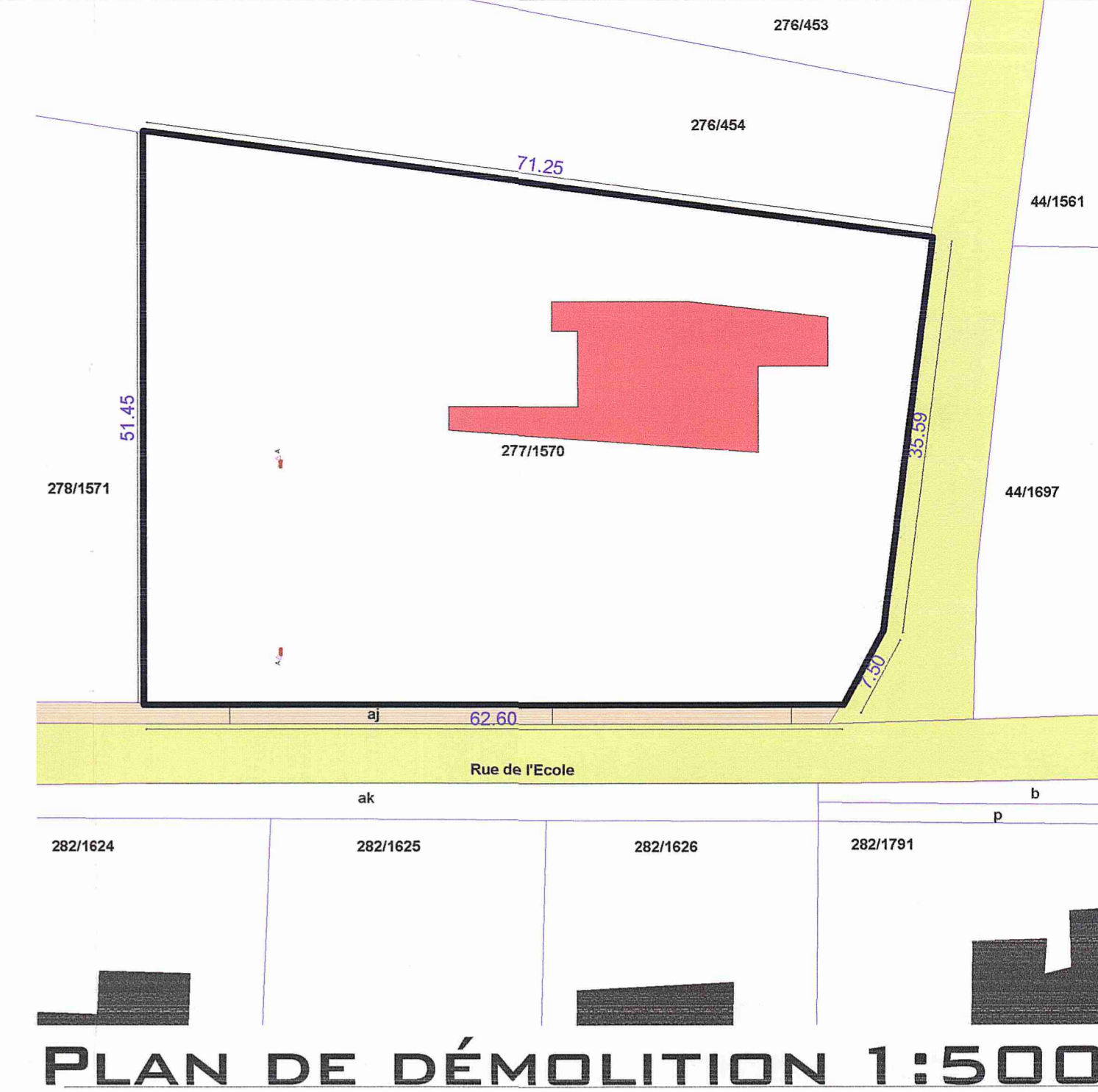
- : orientation du faite
- tp: toiture plate
- tx: toiture à x versants, degré d'inclinaison
- tm: toiture mansardée
- : éléments bâtis ou naturels à sauvegarder
- : respect de conditions d'intégration déterminées

Annexe 2:
Légende-type
du PAP
Page 2 de 2

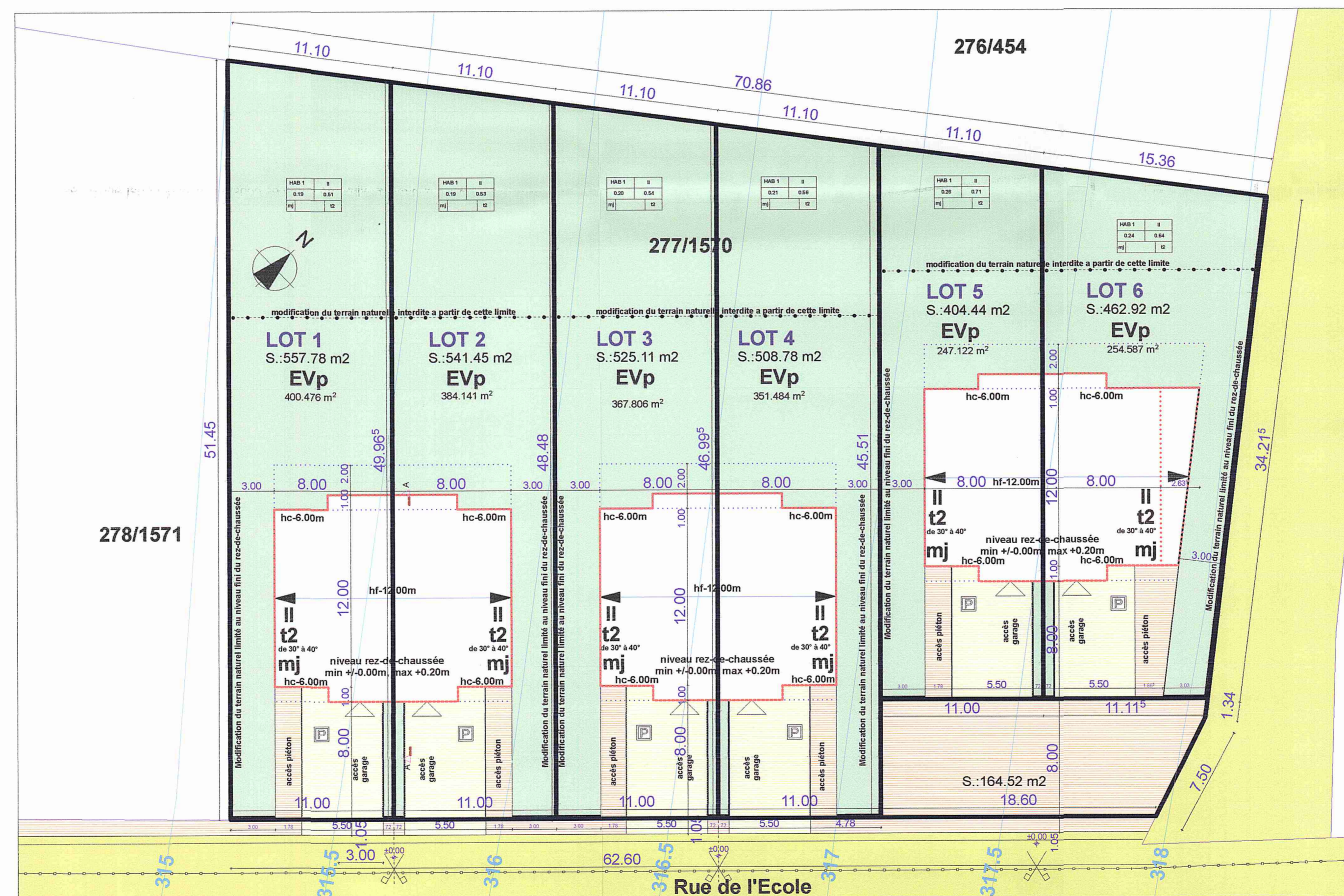
PROFIL DU TERRAIN 1.



1:250



PLAN DE DÉMOLITION 1:500



PLAN DU PAP

1:250

Bilan sommaire des surfaces:

Surface étude PAP = 3165 m²
 Surface cédée à la commune = 164,52m²
 Surface des terrains

à bâtir net Lot 1 = 557.78 m²
 à bâtir net Lot 2 = 541.45 m²
 à bâtir net Lot 3 = 525.11 m²
 à bâtir net Lot 4 = 508.78 m²
 à bâtir net Lot 5 = 404.44 m²
 à bâtir net Lot 6 = 462.92 m²
 Sous-total surface privée: 3000,48m²

Référence: 2002-1806
 Le présent document appartient à ma décision de ce jour
 Luxembourg, le 15/09/2002
 Le Ministre de l'Intérieur et à la Grande Région

Jean-Marie HALSDORF
 Démolition
 DOSSIER D'APPROBATION

COMMUNE DE RECKANGE

IMAGE: [Architectural drawing of a house]

MAÎTRE D'OUVRAGE: CREA HAUS S.A., 57, CITÉ MILLEWEE, L-8064 BERTRANGE

OBJET DE LA DEMANDE: LOTISSEMENT DE 6 MAISONS JUMELÉES À EHLANGE: PROJET DE PAP, RUE DE L'ÉCOLE L-3961 EHLANGE, SECTION SECTION E, N° CAD: 277/1570 DE RECKANGE

MODIFICATIONS	DATE	DESCRIPTION
B	27.02.2008	MISE À JOUR
C	27.08.2008	MISE À JOUR
D	14.10.2008	MISE À JOUR
E	08.05.2009	MISE À JOUR
F	25.11.2009	MISE À JOUR

REMARQUE: LES MESURES DES PLANS SONT À CONTRÔLER SUR PLACE PAR L'ENTREPRENEUR. L'EXÉCUTION DES PLANS STATISTIQUES SONT À FAIRE À UN BUREAU D'ENQUÊTEUR APRÈS AVOIR AVOUÉ LES DIMENSIONS DES ÉLÉMENTS VOULUS CONSTATER LES ÉLÉMENTS À SAUVEGARDER SANS CAUTIONS EN VERTU DE LA DÉCISION DE L'INGÉNIEUR DE L'INRA, KHABIRPOUR.

PLAN N°: 1/1, DESCRIPTION: PLAN DE DÉMOLITION, PLAN PAP, CHARGE DE DOSSIER: L. KHABIRPOUR

Appartient à la décision No 2002-03 du 24.02.2002 du Conseil Communal de RECKANGE-sur-Mess, le 09.03.2005

Le Bourgmestre, L-8283 KHELEN

Signature: KHABIRPOUR LINA, KHABIRPOUR Lina, architecte diplômée, 20, rue Beichel, L-8283 RECKANGE

Echelle: 1/250 et 1/500, REFERENCE: KH-ENGINE07-PAP6.PUN



CERTIFICAT

Plan d'aménagement particulier No 153/2009

concernant:

**6 places à bâtir sur un fonds sis à Ehlinge, au lieu-dit
« In den Langenbetten », N° cad. : « E » 277/1570**

présenté par:

**le bureau d'architecte Lina KHABIRPOUR au nom et
pour le compte de la S.A. CREA HAUS CONSTRUCTION**

Objet	Date (de)	Date (à)	Référence
Appréc. somm. du coll. des bourgmestre et échevins (Art. 28(2))	03.06.2009		274/2009
Avis du Ministre de l'Intérieur (Art. 30, al. 3)	22.10.2009		16022/80C
Vote au Conseil Communal (Art. 30, al. 4)	24.02.2010		2010-02-03
Publication 1 (30 jours) (Art. 12)	08.03.2010	06.04.2010	1-2010-006
Audience des réclamants (Art. 13)	26.04.2010		148/2010
Deuxième vote au Conseil Communal (Art. 14)	12.05.2010		2010-03-12
Publication 2 (8 jours; récl. Int. 15 jours) (Art. 15)	18.06.2010	02.07.2010	1-2010-016
Décision du Ministre de l'Intérieur (Art. 18)	15.09.2010		16022/80C
Publication 3 (Art. 19)	08.10.2010	15.10.2010	1-2010-028
App. du projet d'exécution avec estim. dét. du coût (Art. 35 (1))	<i>néant</i>		<i>néant</i>
Publication du projet d'exécution (15 jours) (Art 35 (3))	<i>néant</i>	<i>néant</i>	<i>néant</i>
Signature de la convention (Art. 34, al. 1)	<i>néant</i>		<i>néant</i>
App. de la convention par le Conseil Communal (Art. 34, al. 2)	<i>néant</i>		<i>néant</i>
App. de la convention par le Ministre de l'Intérieur (Art. 34, al. 2)	<i>néant</i>		<i>néant</i>

Le plan d'aménagement particulier sous rubrique sort ses effets à partir du 11.10.2010.

Délivré en conformité de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Reckange-sur-Mess, le 08.10.2010.
Raymond SINNEN, bourgmestre,