

## PARTIE ECRITE

### ART.1. Définitions

Le plan d'aménagement particulier délimite de façon précise une zone ou une partie d'une zone arrêtée par le plan d'aménagement général (PAG) de la commune.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) est établi suivant les dispositions de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les articles du présent projet correspondent à ceux du Règlement Grand-ducal du 25 octobre 2004 et de ses annexes concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général (PAG) d'une commune.

### ART.2. Objet

Le présent projet comprend la création d'un lotissement qui se décline en 13 parcelles le long de la rue du Ruisseau à Limpach.

Ce projet prévoit la construction d'une résidence à 4 appartements type duplex et de 8 maisons unifamiliales.

### ART.3. Contenu

Le présent projet d'aménagement particulier comprend trois parties :

La partie écrite

La partie graphique + annexes

Le rapport justificatif

Référence: 16263 / 80C  
Le présent document fait l'objet de l'avis  
du Ministre de l'Intérieur et  
à la Grande Région  
émis le: 13. 12. 2010

### ART.4. Aménagement du domaine privé

#### **4.1. Délimitation et contenance des lots et des parcelles initiales et projetées**

##### Parcelle initiale

La parcelle concernée par le projet couvre une superficie totale de 73a52ca et est inscrite au cadastre sous les numéros 312/1550 et 380/1551 Congrégation des Sœurs de Ste Elisabeth Maison Mère  
Section C de Limpach

Actuellement les parcelles sont utilisées comme places et près.

N° Parcelle	Utilisation actuelle	Surface parcelle
312/1550	Place occupée	73a43ca
380/1551	Place voirie	9ca

Parcelle projetée

La parcelle existante sera divisée en treize lots dont le détail ressort du tableau suivant

Lot N <sup>c</sup>	Utilisation projetée	Surface parcelle *	Commentaires
1	Maison unifamiliale	287 m <sup>2</sup>	
2	Maison unifamiliale	322 m <sup>2</sup>	
3	Maison unifamiliale	319 m <sup>2</sup>	
4	Maison unifamiliale	448 m <sup>2</sup>	
5	Maison unifamiliale	286 m <sup>2</sup>	
6	Maison unifamiliale	199 m <sup>2</sup>	
7	Maison unifamiliale	199 m <sup>2</sup>	
8	Maison unifamiliale	302 m <sup>2</sup>	
9	Résidence	846 m <sup>2</sup>	4 unités
10	Zone verte	734 m <sup>2</sup>	A céder à la commune
11	Nouvel accès	357 m <sup>2</sup>	A céder à la commune
12	Accès MU/ Zone verte	45 m <sup>2</sup>	A céder à la commune
13	Hors périmètre	3008 m <sup>2</sup>	Hors périmètre de construction

**Total PAP**

**4344 m<sup>2</sup>**

\*Les dimensions des parcelles sont données à titre indicatif. Les mesures exactes seront définies par l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

#### 4.2. Mode et degré détaillé d'utilisation du sol et leurs prescriptions spécifiques

##### Prescription d'utilisation du sol dans le PAG

Dans le Plan d'Aménagement Général en vigueur à Reckange-sur-Mess la zone d'aménagement concernée est localisée à l'intérieur du périmètre d'agglomération de diverses zones telles que : que la zone centrale I - **Dorfkerngebiet I** et une zone verte intérieure - **innerörtliche Grünzone**.

Ces zones sont reprises dans le règlement des bâtisses articles A.1 et D.0.

Dans le règlement communal de la Commune de Reckange-sur-Mess on trouve une indication sur le coefficient d'occupation au sol – cos de 0.6 pour la zone Dorfkernegebiet I.

Prescription d'utilisation du sol dans le PAP présenté

Lot N°	Utilisation projetée	Surface parcelle nette - A -	Surface constructible selon PAP - S -	Coefficient d'occupation du sol - S / A -	Coefficient maximum du sol
				<b>cos</b>	<b>cmu</b>
1	Maison unifamiliale	287 m <sup>2</sup>	131 m <sup>2</sup>	0.50	0.90
2	Maison unifamiliale	322 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	0.40	0.75
3	Maison unifamiliale	319 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	0.40	0.75
4	Maison unifamiliale	448 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>	0.30	0.50
5	Maison unifamiliale	286 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	0.45	0.80
6	Maison unifamiliale	199 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	0.60	1.10
7	Maison unifamiliale	199 m <sup>2</sup>	118 m <sup>2</sup>	0.60	1.10
8	Maison unifamiliale	302 m <sup>2</sup>	117 m <sup>2</sup>	0.40	0.75
9	Résidence	846 m <sup>2</sup>	380 m <sup>2</sup>	0.45	0.90
10	Zone verte	734 m <sup>2</sup>			
11	Nouvel accès	357 m <sup>2</sup>			
12	Accès MU/ Zone verte	45 m <sup>2</sup>			
12	Hors périmètre	3008 m <sup>2</sup>			

La surface constructible inclue la surface des garages et des carports hors sous-sol.

Prescriptions dimensionnelles

Lots 1-9

- **Art. A.1.1** *Désignation* : Définition de la zone Dorfkernegebiet I  
*Prescriptions PAG*: „Alle anderen außer den in A.0.1 genannten Nutzungsarten sind unzulässig. Insbesondere sind Appartementgebäude, d.h. Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen, unzulässig, da sie sich nicht in die Sozialstruktur der Dorfkerne einfügen. Je Treppenhaus können maximal 4 Wohnungen bedient werden. Für je 2 Appartementwohnungen ist je ein Einfamilienhaus je Bauvorhaben zu erstellen. Ist diese Bedingung nicht erfüllbar, entfallen die Appartementwohnungen. »

*Prescriptions PAP*: Le lot 9 comptera ensemble 4 unités dans une résidence. Suite à l'article A.1.1 les autres lots créent le nombre suffisant de maisons unifamiliales.

- **Art. A.1.2b** *Désignation* : Niveaux maximum  
*Prescriptions PAG*: „Die Zahl der Geschosse wird mit zwei Vollgeschossen bindend festgesetzt. Dachausbau ist möglich, aber nicht als eigenständige Wohneinheit („duplex“), und zählt nicht als Vollgeschoss.“

*Prescriptions PAP*: Deux niveaux pleins

• **Art A.1.2c** Désignation : Hauteur construction

*Prescriptions PAG:* „Die Höhe der baulichen Anlagen wird mit einer Traufhöhe von maximal 6,0 m über Oberkante EG-Fertigfußboden bestimmt.

Für bauliche Anlagen an Böschungen o.ä., sowie an stark geneigten Straßen, kann eine Abweichung der maximal zulässigen Traufhöhe an der Talseite des Gebäudes zugelassen werden. Die Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, darf max. +/- 0,8 m im Bezug zur mittleren Höhe der Straßenachse der Erschließungsstraße betragen.“

*Prescriptions PAP:* Corniche max : 6 m à calculer du niveau fini rez-de-chaussée. Celui-ci sera à max 80 cm au-dessus du niveau rue.

• **Art A.1.3.a - A.1.3.b - A.1.3.c - A.1.3.d** Désignation : Implantation et alignement

*Prescriptions PAG:*

A.1.3.a „Das vordere Fluchtlinienband im Dorfkerngebiet 1 hat eine Tiefe von 4,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße. Bei bestehender, unmittelbar angrenzender nachbarschaftlicher Bebauung dürfen neu errichtete Gebäude nicht mehr als 1,50 m zu der vordersten, bestehenden nachbarschaftlichen Baufluchtlinie verspringen, auch wenn dadurch die Vorgaben des Fluchtlinienbandes nicht eingehalten werden können.

A.1.3.b“ Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.

A.1.3c „Seitliche Grenzabstände sind im Dorfkerngebiet 1 nicht einzuhalten. Vielmehr sind die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, es sei denn, daß die bestehende Bebauung auf dem Nachbargrundstück oder die Topographie eine Abweichung erfordert. Wenn ein seitlicher Abstand eingehalten wird, muß dieser mindestens 3 m betragen. „

A.1.3d „Die Gebäudetiefe beträgt maximal 14 m. Wintergarten im Erdgeschoss kann diese Tiefe um 2 m überschreiten (totale maximale Tiefe = 16 m)

*Prescriptions PAP:* Les bâtiments se trouvant sur les lots 1 à 4 respectent les règles imposées par le PAG en ce qui concerne leur implantation. L'utilisation des 2 m supplémentaires au rez-de-chaussée pour un jardin d'hiver restera possible et dépendra des futurs clients.

• **Art A.1.4.c** Désignation : Toiture

*Prescriptions PAG:* Im Dorfkerngebiet 1 sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig, bei untergeordneten Anbauten oder Turmaufbauten etc. entsprechend angepaßte Dachformen. Die zulässige Dachneigung wird auf 30 - 40 Grad beschränkt.

*Prescriptions PAP:* Pente  $30^\circ \leq 40^\circ$

• **Art A.1.5a** Désignation : Dimensions

*Prescriptions PAG:* Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgrundfläche von 70 m<sup>2</sup> aufweisen

*Prescriptions PAP:* Les maisons unifamiliales en bande auront une surface constructible de 84 m<sup>2</sup> minimum

• **Art B.g** - Désignation : Emplacements de parkings

*Prescriptions PAG:* 1. WOHNGEBÄUDE

1.1 Einfamilienhäuser	2 Stpl. je Wohnung
1.2 Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen	2 Stpl. je Wohnung
1.3 Gebäude mit Altenwohnungen	0,5 Stpl. je Wohnung
1.4 Wochenend- und Ferienhäuser	1 Stpl. je Wohnung

*Prescriptions PAP :* Lot 9 : 4 unités -> 8 emplacements [dont 5 sous-terrains et 3 ext.]; pour les maisons unifamiliales minimum 1 emplacement intérieur et 1 emplacement extérieur respectivement 2 emplacements extérieurs sont prévus

**Lot 10**

• **Art D.0 et suivants** Désignation : Zone verte intérieure – innerörtliche Grünzone

*Prescriptions PAG:*

D.0.1 Die innerörtlichen Grünzonen stellen die Bereiche innerhalb des Bauperimeters dar, die durch besondere dorflandschaftliche Elemente geprägt sind, deren Vielfalt, Eigenart oder Schönheit, so wie ihre besondere Bedeutung für die Dorfökologie zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln ist. Hierzu zählen insbesondere innerörtliche Wasserläufe, sowie deren Uferbereiche, Obstbaumwiesen mit intensivem Hochstammbesatz, allgemein gut entwickelte Hochstammvegetation mit ortsbildprägendem Charakter, sowie Ortsrandbegrünung und Schutzgrün. Die innerörtlichen Grünzonen können aber auch Flächen reservieren, auf denen Strukturen in der oben dargestellten Intensität, Bedeutung und Ausbreitung zu entwickeln sind.

D.0.2 In den innerörtlichen Grünzonen sind alle Handlungen verboten, die den Charakter des Gebietes verändern oder dem besonderen Schutzzweck zuwiderlaufen.

Generell besteht in den innerörtlichen Grünzonen ein Bauverbot. Lediglich untergeordnete Nebengebäude, die dem Schutzzweck der Zone nicht widersprechen, können zugelassen werden.

Pflege und Entwicklungsmaßnahmen sind gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes und des Dorfentwicklungskonzeptes durchzuführen.

Sie sind insbesondere dann durchzuführen, wenn durch mangelnde Pflege und Überalterung der Bestände örtlicher Grünstrukturen sowie durch Beeinträchtigung, Verschmutzung oder sonstiger Veränderung von Gewässern, Gefahren für die Erhaltungsfähigkeit der dorflandschaftlichen Elemente bestehen.

*Prescriptions PAP* : En ce qui concerne la zone verte intérieure se trouvant autour du Ruisseau, un accord avec la commune a été trouvé. Cette zone sera agrandie afin de créer un biotope au beau milieu du village. Un avis près du Ministère de l'Environnement est favorable.

#### **4.3 Autres prescriptions**

Néant

#### **4.4 Eléments de sauvegarde**

Le ruisseau se trouvant sur la parcelle sera à sauvegarder.

### ART.5. AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

#### **5.1. Fonds destinés à être cédés à la commune**

Une nouvelle rue intérieure sera créée afin d'obtenir un accès aux nouvelles maisons. Un trottoir y sera également aménagé.

La surface à céder à la commune est équivalente à 357 m<sup>2</sup> ou 8,2 % de la surface totale se trouvant dans le périmètre du PAP.

Le trottoir tout au long de la nouvelle rue pourra desservir une aire des jeux qui pourra être aménagée dans la zone du terrain qui se trouve hors périmètre.

L'aménagement est à définir avec l'Administration Communale.

Le long de la rue du Ruisseau, une petite zone de récréation sera créée au-dessous du peuplier existant. Au cours de cet aménagement public, une surface de 45 m<sup>2</sup>, équivalent à 1 % de la surface se trouvant dans le périmètre du PAP, sera cédée à la commune.

Le nouveau biotope autour du Ruisseau qui offrira une aire de récréation au public et qui est compris dans les terrains à céder à la commune, contient une surface de 734 m<sup>2</sup>, équivalente à 16,9 % de la surface totale concernée par le PAP.

## 5.2. Aménagement détaillé des voies et places publiques ou ouvertes à la circulation publique

Matériaux et infrastructures à créer

Désignation	Matériaux	Remarques
Rue	Création des infrastructures nécessaires au PAP. Travaux exécutés conformément aux prescriptions de la commune	
Trottoir	Réfection des parties endommagées à la suite de la création des infrastructures nécessaires au PAP. Nouveau trottoir le long de la nouvelle rue. Travaux exécutés conformément à la prescription de la commune et du Ministère de l'Environnement	Largeur 1.30 m Réalisation en concassé ou en pavées
Raccordement à la canalisation pour l'évacuation des eaux usées et eaux pluviales	Raccordement au collecteur. Aménagement d'un biotope pour rétention des eaux pluviales	
Raccordement au réseau d'adduction d'eau	suivant prescriptions communales	
Extension du réseau électrique CEGEDEL	suivant prescriptions CEGEDEL	
Extension du réseau téléphonique	suivant prescriptions P&T	
Extension de l'antenne collective	suivant prescriptions communales	

## 5.3. Espaces verts

Réaménagement de la zone autour du Ruisseau en espace vert pour les habitants du quartier.

Aménagement à définir avec l'Administration Communale.