

MONSIEUR MARC BECKER-WESTER

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Rue Jean-Pierre Hilger » à Reckange-sur-Mess



PARTIE ÉCRITE – PARTIE GRAPHIQUE

Janvier 2016

Partie écrite modifiée suite à l'avis de la cellule d'évaluation (Réf : 17458/80C du 30.10.2015)

Référence: <u>17458/80C</u>
Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: <u>23 mars 2016</u>
Le Ministre de l'Intérieur

Dan Kersch



TABLE DES MATIÈRES

PARTIE GRAPHIQUE.....	5
PARTIE ÉCRITE.....	6
1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES.....	6
1.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES.....	6
1.2 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC	6
2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL.....	6
2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE	6
2.2 DEGRE D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE	6
2.3 LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE ET L'EMPRISE AU SOL	7
2.4 LE NOMBRE D'UNITES DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION	7
3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL.....	7
3.1 LES RECLS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN A BATIR NET AINSI QUE LES DISTANCES A OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS	7
3.2 LE TYPE ET LA DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL.....	7
3.3 LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL	8
3.4 LES HAUTEURS DE LA CONSTRUCTION SOIT A LA CORNICHE ET AU FAITE, SOIT A L'ACROTERE	9
3.5 LES FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES	9
3.6 ZONES OU LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DOIVENT REpondre, PAR RAPPORT A L'ESTHETIQUE, A LA COULEUR ET A L'EMPLOI DES MATERIAUX, A DES CONDITIONS DETERMINEES AFIN DE GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER.....	10
3.7 L'AMENAGEMENT DES DEPENDANCES, NOTAMMENT DES GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN	11
4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCES.....	12
4.1 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET A L'INTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	12
4.2 LES ACCES CARROSSABLES RELATIFS AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT, AUX GARAGES ET AUX VOIES DE CIRCULATION	12
5. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES.....	14
5.1 PRESCRIPTIONS RELATIVES A L'ESPACE EXTERIEUR POUVANT ETRE SCELLE	14
5.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES A LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVE » (EVP).....	14
5.3 ÉLÉMENTS NATURELS A CONSERVER	14
6. AMENAGEMENT DES ESPACES EXTERIEURS PUBLICS.....	15
7. LES SURFACES DESTINEES A RECEVOIR DES PLANTATIONS	16

8. PRESCRIPTIONS SUPPLEMENTAIRES DU PROJET D'AMENAGEMENT PARTICULIER.....	17
8.1 LES DIMENSIONS DES AMENAGEMENTS EXTERIEURS, REMBLAIS OU DEBLAIS DE TERRE, CLOTURES, MURS, SURFACES CONSOLIDEES	17
8.2 LES CONSTRUCTIONS ET LES ELEMENTS NATURELS A CONSERVER, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS A DEMOLIR	17
8.1 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USEES	17
TERMINOLOGIE	19
ANNEXES	27
☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie	27
☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Reckange-sur-Mess	27
☐ Document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins par les propriétaires du terrain	27
☐ Certificat OAI.....	27
☐ Plan de mesurage topographique	27
☐ Plan du concept d'assainissement.....	27
☐ Version numérique de la partie graphique.....	27

La présente partie écrite du projet d'aménagement particulier a été élaborée conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune (RGD).

NB : l'abréviation RGD suivie d'un numéro d'article fait référence à l'article correspondant du règlement grand-ducal précité.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (hors règles d'urbanisme sauf point "B.g Stellplätze") et au règlement sur les bâtisses en vigueur.

PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence 20110768-SC-U001- A qui constitue la partie graphique.

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.

PARTIE ÉCRITE

1. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

1.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

(RGD Art. 3 (1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 47,39 ares.

La délimitation et la contenance du PAP sont exprimées sur le plan intitulé "Limite PAP" réalisé le 6 mai 2014 par le bureau de géomètre officiel BEST.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- ❖ le plan "Limite PAP" (119033-PAP) du 6 mai 2014 élaboré par le bureau de géomètres BEST,
- ❖ le plan de levé topographique n°130221-10/01 du 22 janvier 2014 élaboré par le bureau de géomètres BEST.

1.2 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET ET DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

RGD Art. 3 (4)

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds destinés à être cédés au domaine public.

Le présent PAP comprend une part de cession au domaine public. Environ 11,79 ares sont rétrocédés à la commune, soit environ 25,4 % de la surface totale du PAP.

Les fonds cédés à la commune sont destinés :

- au cheminement pour piétons,
- aux espaces verts publics,
- au bassin de rétention des eaux pluviales,
- à la voirie.

2. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

RGD Art. 3 (2)

Les aires constructibles du présent PAP sont destinées à la réalisation de logements.

2.2 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

RGD Art. 3 (3)

Le degré d'utilisation du sol des lots est repris dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

2.3 LA SURFACE CONSTRUITE BRUTE ET L'EMPRISE AU SOL

RGD art. 3. (3) 1. A)

La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est délimitée dans la partie graphique par les « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et est inscrite dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot.

2.4 LE NOMBRE D'UNITÉS DE LOGEMENT PAR CONSTRUCTION

RGD art. 3. (3) 1. F)

Le nombre d'unités de logement par construction est défini sur la partie graphique.

3. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

3.1 LES RECULS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DU TERRAIN À BÂTIR NET AINSI QUE LES DISTANCES À OBSERVER ENTRE LES CONSTRUCTIONS

RGD art. 3. (3) 1. c)

Les reculs avants, latéraux et arrières sont repris sur la partie graphique du PAP.

3.2 LE TYPE ET LA DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET EN SOUS-SOL

RGD art. 3. (3) 1. g)

Le type de construction admis est défini dans la partie graphique du PAP.

Pour l'ensemble des lots le niveau en sous-sol est à implanter à l'intérieur de l'aire constructible définie par le trait tillé brun correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » dans la partie graphique.

Profondeur des constructions et définition de la façade principale (fp)

La profondeur de construction mesurée à partir de la façade principale (fp) est fixée dans la partie graphique du PAP.

La façade principale (fp) correspond à la façade donnant sur la voie desservante.

Hauteur du socle

La hauteur du socle est fixée à maximum quatre-vingt centimètres (0,80 m) par rapport au niveau du terrain naturel mesuré dans l'axe de la façade principale donnant sur la voie desservante.

Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé de personnes devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50 m).

Les pièces destinées au séjour temporaire de personnes et les niveaux en sous-sol devront avoir une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m).

Les locaux aménagés dans les combles devront avoir une hauteur d'au moins deux mètres et vingt centimètres (2,20 m) sur au moins deux tiers ($\frac{2}{3}$) de leurs surfaces.

Saillies

Les saillies sont interdites sur la façade principale du bâtiment et sur les volumes secondaires.

Les saillies ne doivent pas dépasser le trait tillé rouge représentant les "limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" et la façade à laquelle elles se rapportent de plus de un mètre (1,00 m).

Toutes les saillies doivent respecter un recul de deux mètres (2,00 m) par rapport aux limites parcellaires.

La longueur totale des saillies d'une façade ne doit pas dépasser 25% de la longueur de la façade sur laquelle elles se trouvent.

La hauteur totale d'une saillie ne doit pas être supérieure de 20 cm par rapport à la hauteur à la corniche.

3.3 LE NOMBRE DE NIVEAUX HORS SOL ET SOUS-SOL

RGD art. 3. (3) 1. d)

Le nombre de niveaux pleins hors sol est fixé sur la partie graphique.

Le niveau dans les combles doit se situer directement au-dessus du dernier niveau plein. L'aménagement des combles est autorisé mais ne doit pas être réalisé comme un logement indépendant. Le niveau dans les combles ne compte pas comme un niveau plein.

Le nombre de niveaux en sous-sol est fixé sur la partie graphique.

3.4 LES HAUTEURS DE LA CONSTRUCTION SOIT À LA CORNICHE ET AU FAÎTE, SOIT À L'ACROTÈRE

RGD art. 3. (3) 1. e)

Hauteur des constructions

Les hauteurs à la corniche (hc) ou à l'acrotère (ha) des constructions sont fixées dans la partie graphique du PAP.

Niveau de référence

Le niveau de référence est défini par rapport à l'axe de la voie desservante au niveau du centre de la façade avant d'une construction.

3.5 LES FORMES, PENTES ET ORIENTATIONS DES TOITURES

RGD art. 3. (3) 4. a)

Pour l'ensemble des bâtiments principaux à construire sur le territoire couvert par le PAP, seules les toitures à deux pans (t2) avec une pente de toiture comprise entre 30° et 35° sur les volumes principaux sont autorisées.

-

Pour les volumes secondaires, c'est-à-dire les volumes d'un seul niveau, seules les toitures plates sont autorisées.

Des toits-terrasses peuvent être aménagées à tous les niveaux, à l'exception du dernier niveau de la construction du côté de la rue desservante.

Pour les abris de jardin, seule une toiture à un pan avec une pente de toiture de maximum 20° est autorisée. Celle-ci est aménagée en toiture végétalisée ou est recouverte de gravier. La toiture végétalisée est à traiter de manière extensive avec des plantes de type herbacé ou succulent.

3.6 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L'ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L'EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER

RGD art. 3. (3) 5.

Esthétique

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs et matériaux extérieurs qui devront être en harmonie avec ceux des façades des constructions avoisinantes. Les couleurs criardes ou d'une teinte très vive sont interdites.

Trois (3) matériaux ou teintes d'enduit en façade au maximum sont permis par construction.

Façade

Les matériaux admis sont l'enduit ou le crépi.. D'autres matériaux de façade peuvent être utilisés pour un maximum de 30 % de la surface de la façade.

Ouvertures dans la façade

Fenêtres

Le format des ouvertures de fenêtres sur les façades doit être en harmonie avec les constructions jouxtantes.

Les boîtes à volet roulant des ouvertures de fenêtres doivent être non visibles de l'extérieur.

Porte d'entrée et de garage

La largeur de la porte d'entrée est de maximum 1,40 mètre.

Les portes d'entrée doivent être d'un ton boisé ou foncé et ne peuvent pas être composées de plus de 40% de matériau en verre.

Les portes de garage et les portes d'entrée blanches sont interdites.

Contours des ouvertures

Les ouvertures sur la façade principale avant doivent être ornées par un contour d'une épaisseur de quinze à vingt centimètres (15 à 20 cm). Ce contour sera réalisé avec un matériau d'une couleur en harmonie avec les constructions jouxtantes et différente de la couleur principale de la façade sur laquelle l'ouverture se trouve.

Toiture

Les matériaux admis sont l'ardoise

Ouvertures dans la toiture

Les ouvertures dans le toit doivent être en harmonie avec celles de la façade principale.

Les superstructures et les lucarnes sont autorisées sauf sur le pan de la toiture donnant sur la voie desservante. Deux lucarnes au maximum sont autorisées par pan de toiture. La largeur d'une ouverture dans le toit ne peut pas être supérieure à 1/5 de la longueur de la corniche.

Le débordement de la toiture par rapport à la façade doit être de maximum 10 centimètres (0,10 m) au pignon et de 15 centimètres (0,15 m) à la corniche, sans compter la gouttière.

Les panneaux solaires sont autorisés seulement s'ils sont intégrés dans la toiture.

Structures du bâti

Toutes structures du bâti, telles que les clôtures, les rampes d'escalier et les garde-corps, en matériaux métalliques brillants ne sont pas autorisées.

3.7 L'AMÉNAGEMENT DES DÉPENDANCES, NOTAMMENT DES GARAGES, CAR-PORTS ET ABRIS DE JARDIN

RGD art. 3. (3) 4. f)

Dépendances de type abris de jardin

Une dépendance de type abris de jardin au maximum peut être réalisée par lot.

Chaque dépendance de type abris de jardin aura une surface maximale de six mètres carré (6 m²) et une hauteur à la corniche ne devant pas dépasser 3(3 m).

Le recul par rapport à la limite arrière et latérale de la parcelle est d'au moins un mètres (1,00 m).

Dépendances de type abris de poubelles

Une dépendance de type abris pour poubelles par unité d'habitation est à réaliser. Une dépendance de type abris pour poubelles collective peut se substituer au point précédent.

Les abris de poubelles doivent être fermés sur au moins trois (3) côtés.

4. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

4.1 LES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SURFACE ET À L'INTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

RGD art. 3. (3) 1. b)

Un minimum de deux emplacements de stationnement est requis par unité d'habitation. Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Emplacements de stationnement privé individuel pour voiture

Lot 1, 2, 3, 4 : Les emplacements de stationnement privé individuel sont prévus à l'intérieur du trait tillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » et doivent se situer au niveau du rez-de-chaussée.

Lot 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 : Au moins deux (2) emplacements de stationnement privé pour voiture par unité d'habitation doivent être réalisés dans les parkings souterrains privés accessibles par une rampe privée à usage collectif. Ces emplacements de stationnement privé pour voiture sont prévus à l'intérieur du trait tillé brun correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines ». Les modalités d'aliénation sont à fixer dans le cadre de l'acte notarié.

Lot 12 : Quatre (4) emplacements de stationnement privé individuel pour voiture doivent être réalisés. Cet espace est repris dans la partie graphique du présent PAP par le polygone hachuré orange correspondant à « l'espace pouvant être dédié au stationnement ».
Cet espace devra être réalisé en concassé stabilisé perméable.

Taille minimale des emplacements de stationnement privé

La taille minimale d'un emplacement de stationnement pour voiture est de 5,00m X 2,50m. La taille minimale d'un emplacement de stationnement pour personnes à mobilité réduite est de 5,00m X 3,30m.

4.2 LES ACCÈS CARROSSABLES RELATIFS AUX EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT, AUX GARAGES ET AUX VOIES DE CIRCULATION

RGD art. 3. (3) 4. b)

Voie de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

Les voies ou tronçons de voies réalisées dans le cadre du présent PAP sont de type zone résidentielle

ou zone de rencontre.

Accès carrossable individuels aux garages des habitations

Les accès carrossables individuels aux garages des habitations devront être réalisés à l'intérieur des surfaces pouvant être scellé à l'avant des constructions.

L'accès individuel aux garages doit se faire par la voie de desserte principale et au niveau du rez-de-chaussée des bâtiments.

Les accès doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Accès carrossable collectif aux garages des habitations

La rampe d'accès collective au parking souterrain doit avoir une pente maximale de 15% et être aménagée de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie publique.

L'accès aux parkings souterrains doit tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique.

Cheminements piétons

Les cheminements piétons publics seront réalisés sur des surfaces perméables ou semi-perméables.

Les cheminements piétons sur terrain privé sont réalisés en concassé stabilisé perméable.

5. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

RGD art. 3. (4)

5.1 PRESCRIPTIONS RELATIVES À L'ESPACE EXTÉRIEUR POUVANT ÊTRE SCELLÉ

RGD art. 3. (3) 1. a)

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver à cet espace son caractère ouvert. Y sont autorisés :

- ❖ des allées, emplacements de stationnement et entrées de garage en matériaux de teinte neutre en rapport avec les teintes du bâtiment, et/ou du trottoir les jouxtant,
- ❖ des pelouses, plantes et murets de maximum un mètre de haut et ponctuellement un arbre dépassant cette hauteur.

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

5.2 PRESCRIPTIONS RELATIVES À LA ZONE D'« ESPACE VERT PRIVÉ » (EVP)

RGD art. 3. (3) 1. a)

Afin de garantir une bonne intégration du PAP à la structure du village, les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- ❖ Conserver au maximum les structures vertes existantes ayant une valeur écologique intéressante;
- ❖ Renforcer les structures vertes existantes par des plantations indigènes adaptées au site;

5.3 ÉLÉMENTS NATURELS À CONSERVER

RGD art. 3. (3) 4. e)

Aucun élément naturel n'est à conserver dans le cadre du présent PAP.

6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PUBLICS

Aménagement des espaces verts publics

Les espaces verts publics (EVP) peuvent être agrémentés par la plantation d'essences autochtones. Il est prévu un alignement d'arbre le long du CR 178. L'emplacement des arbres peut être modifié, mais en conservant le concept d'alignement.

Des cheminements piétons passant par les espaces verts publics (EVP) permettant de sécuriser ou d'améliorer les connexions douces de la localité peuvent être réalisées sans devoir modifier le présent PAP.

Les cheminements piétons sont à aménager en concassé stabilisé.

7. LES SURFACES DESTINÉES À RECEVOIR DES PLANTATIONS

RGD art.3. (3) 4. c)

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts privés (EVp).

Arbres

Au moins deux (2) arbres fruitiers comme le *Malus sylvestris* (pommier) ou le *Prunus avium* (cerisier) avec une distance minimale de dix (10,0 m) mètres entre les deux arbres sont à planter au sein de l'espace vert privé (EVp) des lots 1, 2, 3, 4.

Autres plantations

D'autres essences autochtones peuvent être plantées dans le cadre de ce PAP.

8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 LES DIMENSIONS DES AMÉNAGEMENTS EXTÉRIEURS, REMBLAIS OU DÉBLAIS DE TERRE, CLÔTURES, MURS, SURFACES CONSOLIDÉES

RGD art. 3. (3) 4. d)

Remblais et déblais

Le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus de deux mètres et cinquante centimètres (max 2,50 m) par des remblais ou par des déblais. Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain, tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne doivent pas contenir de matières organiques et autres matières polluantes ou dangereuses.

Mur de soutènement

Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantées sur des terrains en pente ainsi que les murs de soutènement de la rampe d'accès aux parkings des lots (5, 6, 7, 8, 9, 10 et 11) ne peuvent dépasser une hauteur moyenne de deux mètres (2,00 m).

Murets

Les murets d'une hauteur ne dépassant pas un mètre (maximum 1,00 m) sont permis sur les limites des lots du présent PAP.

Clôtures

Les clôtures sont interdites sur la limite avant des lots du présent PAP. Ailleurs, elles ne peuvent pas dépasser un mètre (1,00 m).

8.2 LES CONSTRUCTIONS ET LES ÉLÉMENTS NATURELS À CONSERVER, AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS À DÉMOLIR

RGD art. 3. (3) 4. e)

Bâtiments à détruire

Tous les bâtiments existants sur le périmètre du présent PAP sont à démolir. Leur implantation actuelle est reprise par un trait tillé gris correspondant au "Bâtiments à détruire" dans la partie graphique.

8.1 GESTION DE L'EAU DE PLUIE ET DES EAUX USÉES

RGD art. 3. (4)

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et déversée dans le cours d'eau canalisé de la « rue de Roedgen ».

Les eaux usées sont déversées dans le réseau des eaux mixtes de la « rue Jean-Pierre Hilger » pour les lots 5 à 11 et dans le réseau des eaux mixtes de la « rue du Roedgen » pour les lots de 1 à 4.

TERMINOLOGIE

Annexe du règlement-grand-ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors œuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants:

a. hauteur des locaux:

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètre, sont considérées comme

surfaces non aménageables.

b. affectation des locaux

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables. Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, tel que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. Solidité et géométrie des locaux

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations. Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel. Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-dechaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès. Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15% pour 15 cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

Les surfaces réalisées en concassés stabilisés ne sont pas considérées comme des surfaces scellées.

L. Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un

cloisonnement en dur.

Annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II: Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures:

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte/Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par îlot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il

n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction, la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue:

- la terrasse accolée à un bâtiment;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle, à un lot ou à une construction.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

ANNEXES

- ☐ Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel
- ☐ Annexes concernant la situation de droit – commune de Reckange-sur-Mess
 - Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
 - Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur
- ☐ Document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins par les propriétaires du terrain
- ☐ Certificat OAI
- ☐ Plan de mesurage topographique
- ☐ Plan du concept d'assainissement
- ☐ Version numérique de la partie graphique

