



2. PARTIE ÉCRITE

2.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DE LA PARCELLE

(RGD ART. 3(1))

Le périmètre du PAP couvre une superficie de 23ares et 96ca divisé en 5 lots et une superficie de 10ares et 73ca de zone vert constitué d'une seule parcelle au total de 36a 02ca de la commune de Reckange-Sur-Mess, Section B de Reckange-Sur-Mess

La délimitation et la contenance de la parcelle 802/3676 sont exprimées dans la partie graphique, plan de référence n° 1413-A1-40-0000, indice I.

2.2 DEROGATIONS ET PRECISIONS PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE RECKANGE-SUR-MESS

A.2.2.4.d – Gebäude in 2ter Reihe

Pour le présent PAP, la commune déroge à l'article A.2.4d « Gebäude in 2ter Reihe » du PAG et autorise pour la parcelle (Lot 5), la hauteur constructible selon l'article A.2.2c « Höhe baulicher Anlagen » du PAG.

2.3 MODE D'UTILISATION DE SOL ADMISSIBLE

(RGD ART. 3 (2))

La zone du présent PAP est destinée à la réalisation de :

- Maison en bande 4 (quatre) unités
- Maison isolée 1 (une) unité

5 unités de logement maximum.

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

(RGD ART. 3 (3))

2.4.1 POUR LE LOT OU LA PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

- A. La surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et l'espace vert privé

Surface constructible brute

La surface constructible brute (SCB) maximale pour la présente parcelle est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique. Pour les maisons en bande au premier rang, au sous-sol, un maximum de 50% des surfaces de SCB peuvent être destinés au séjour prolongé.

Surface d'emprise au sol

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les présentes parcelles est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique.

Surface pouvant être scellée

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

L'espace extérieur pouvant être scellé à l'avant du bâtiment, représenté dans la partie graphique sert à prévoir les accès nécessaires à l'immeuble. L'espace vert pouvant être scellé à l'arrière (et latéral) du bâtiment, représenté dans la partie graphique sert à prévoir les terrasses. Le maximum de la surface scellée à prévoir pour les terrasses et l'accès au bâtiment prévu pour la maison isolée est défini de façon représentative dans la partie graphique (plan n°1413-A3-42-0201, indice D). Les zones pour l'accès de véhicules motorisés sont à réaliser en matériaux perméables avec une perméabilité de minimum 30%. Les parties restantes sont à aménager sous forme d'espace vert privé.

Espace vert privé

Le PAP fixe pour l'espace vert privé un minimum par lot entre 30% et 55% de la surface totale du lot afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité.

Respectivement par lot :

Lot A1 - 50,6%

Lot A2 - 33,4%

Lot A3 - 33,4%

Lot A4 - 35,0%

Lot A5 - 43,4%

(Terrain zone verte appartenant au Lot A5 - 1205,70m²)

B. Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Par unité d'habitation au minimum deux (2) places de stationnement sont obligatoires donc au minimum un (1) emplacement doit être à l'intérieur du bâtiment.

Nombre d'emplacements de stationnement privé pour personne à mobilité réduite

Les emplacements pour personne à mobilité réduite ne sont pas obligatoires.

Taille minimale des emplacements de stationnement pour voiture

La taille minimale d'un emplacement de stationnement pour voiture est de 5,00m X 3,00m.

C. Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, postérieurs et latéraux ainsi que les distances entre les constructions sont reprises sur le plan n° 1413-A1-40-0000, indice I.

D. Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre maximal des niveaux pleins hors sol est fixé à deux avec un niveau sous-sol et combles aménagés.

E. Les hauteurs des constructions à la corniche et au faîtage et à l'acrotère

Hauteur hors tout

La hauteur maximale de la construction au premier et deuxième rang hors tout (ht) est de 12,00m et correspond à la distance entre le niveau fini de l'étage le plus bas et le point le plus haut de la construction.

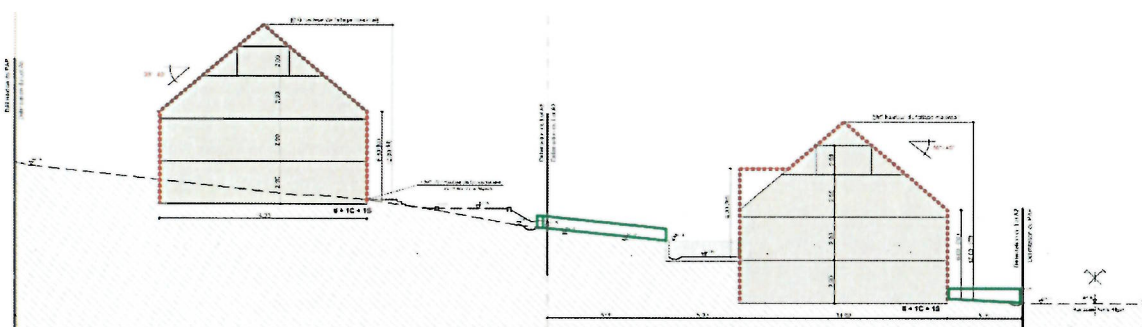


Figure 1 : Hauteurs des constructions

Lorsque la hauteur du faîtage des maisons en premier rang n'est pas la même sur l'ensemble de la toiture, le faîtage le plus élevé est déterminant.

Toutes les constructions, à l'exception des souches de cheminée et de ventilation, des garde-corps et des lucarnes, des superstructures des constructions, notamment les cabanons d'ascenseur et les équipements de conditionnement d'air, doivent se trouver soit à l'intérieur d'un gabarit établi à 45° (quarante-cinq degrés) sur la ligne de rive d'une corniche fictive soit déterminé par les pentes des toitures principales des constructions.

La hauteur maximale admissible à la corniche (hc) de la construction principale est de 6,00m selon les prescriptions du présent PAG. La hauteur est mesurée à partir du niveau fini de l'étage le plus bas.

Ces principes sont repris dans la partie graphique n° 1413-A1-40-0000, indice I.

F. Le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre maximal d'unités de logement par construction admis est fixé à un (1).

G. Le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol

Type et disposition

Le type et la disposition de construction admise sont maison en bande (mb) et maison isolée (mi).

Le nombre maximal des constructions est repris sur la partie graphique n° 1413-A1-40-0000, indice I.

Disposition des constructions hors sol et en sous-sol

La construction hors-sol et en sous-sol est à implanter suivant l'aire constructible définie par le trait tillé rouge correspondant aux « limites des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

Les limites maximales des surfaces constructibles pour constructions souterraines correspondent aux limites maximales des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé.

Servitude de type urbanistique

Aucune zone de servitude ne se situe sur cette parcelle.

Profondeur des constructions, définition de la façade principale

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

Hauteur libre sous plafond

Les locaux destinés au séjour prolongé de personnes auront une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et cinquante centimètres (2,50m).

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

Pignon

Les fenêtres sont admissibles sur tous les pignons, excepté le pignon sud du LotA4.

A part le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP), le Plan d'Aménagement Général (PAG) et le règlement sur les bâtisses en vigueur, toutes les constructions sont également soumises aux autres règlements grand-ducaux en vigueur.

2.4.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP

A. Les formes, pentes et orientations des toitures

Seule la forme de toiture à deux versants avec une pente entre 30° et 40° pour les constructions principales (t2) est acceptée dans le cadre du présent PAP.

L'aménagement des lucarnes sur les maisons du premier rang est possible sous condition que :

- les lucarnes seront installer sur les versants côté jardin de la toiture.
- les lucarnes ne dépassent pas le plan de la façade.
- les lucarnes respectent un recul minimum de 1,00 mètre sur les limites latérales.
- le niveau supérieur de la couverture de la lucarne ne dépasse pas les 6,0 mètres mesurés à partir du niveau fini +0.00 de la maison.
- la devanture des lucarnes sans recul sur l'alignement de la façade doit être de même finition que la façade.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques et l'aménagement de fenêtre de toit ou toute autre ouverture permettant de faire pénétrer le soleil ou d'aérer est admise.

B. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

La rampe d'accès au parking souterrain ne doit pas dépasser une pente maximale de 12%. L'accès à la maison isolée, LotA5, en configuration de rue privée, ne doit pas dépasser une pente maximale de 15%. Ces accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voirie publique.

Le présent PAP prévoit que 30% de la surface de « l'espace pouvant être dédié au stationnement » et « de l'accès aux garages » doivent être réalisé en matériaux perméable.

C. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Afin de garantir une bonne intégration du PAP au paysage et des espaces verts privés de qualité, les principes suivants 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 ;
- entretenir régulièrement les surfaces vertes.

D. Les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

Remblais et déblais de terre

La déclivité du terrain est déterminante. Le remblais et déblais de terre est défini dans la réglementation de bâtisses.

Clôture

La hauteur de la clôture sera à définir selon les prescriptions du présent PAG.

Murs de soutènement

Les murs de soutènement sont acceptés au besoin du PAP.

La hauteur visible du mur de soutènement ne doit pas dépasser un mètre et soixante-dix (1,70m) au-dessus du niveau du terrain aménagé. La hauteur du mur de soutènement doit dépasser la côte du terrain le plus élevé au maximum de 0,10m.

Murets

Des murets d'une hauteur maximale de cinquante centimètres (50 cm) sont autorisés.

- E. Les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir.

Les constructions et les éléments naturels à conserver

Sur le présent site, il n'y a pas de constructions ou d'éléments naturels à conserver.

Les constructions à démolir

Toutes les constructions existantes à démolir sont reprises dans la partie graphique du PAP.

- F. L'aménagement des dépendances, notamment des garages, car-ports et abris de jardin

Dépendances

La surface d'emprise au sol maximale pour les dépendances de type abris de jardin et la hauteur maximale est défini dans la réglementation de bâtisses.

2.4.3 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

L'esthétique

Toutes les constructions du présent PAP devront utiliser des couleurs s'intégrant harmonieusement dans le quartier. Les couleurs criardes ou une teinte très vive sont interdites.

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

La couleur et l'emploi des matériaux

Pour les façades :

L'enduit est autorisé.

L'ardoise, la pierre, le bois, les habillages métalliques ou les panneaux composites peuvent être utilisés. Chaque façade comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées et entretenues avec le même soin que les façades principales.

Les façades de toutes dépendances doivent s'intégrer dans le tissu des façades principales.

Conditions déterminées afin de garantir un développement harmonieux de l'ensemble du quartier

La nouvelle construction doit s'intégrer harmonieusement en ce qui concerne la hauteur de corniche et la pente de la toiture, aux constructions avoisinantes.

La construction proposée doit former un ensemble harmonieux du point de vue architectural entre les façades des constructions avoisinantes et celles de la nouvelle construction.

2.5 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

(RGD Art. 3 (4))

2.5.1 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

La viabilisation du projet correspond aux fonds nécessaires à la réalisation des accès principaux de la rue Jean-Pierre Hilger, aux emplacements de stationnement et aux garages, ainsi que la rue privée pour accéder à maison isolée du LotA5. Ces fonds restent privés.

2.5.2 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

(RGD Art. 3 (4))

Le présent PAP ne prévoit pas de fonds destinés à être cédés au domaine public.

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

L'eau de pluie recueillie par les surfaces imperméabilisées du site est collectée par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées, type fosse ouverte, et déverse dans la canalisation publique existante de la commune pour les eaux pluviales dans la rue Jean-Pierre Hilger.

Les eaux usées sont déversées, séparés pour chaque Lot, dans la canalisation publique existante de la commune pour des eaux usées dans la rue Jean-Pierre Hilger.

2.6 AUTRES CONVENTIONS

Pour tout ce qui n'est pas mentionné dans le présent PAP, le règlement de bâtisse de la commune de Reckange-sur-Mess est d'application.

Dans le domaine d'application de ce PAP, la réalisation, l'entretien ainsi que l'accessibilité de réseau des eaux pluviales des lots A1 / A2 / A3 / A4 / A5 sont à déterminer et à remettre avec la demande d'autotisation de bâtir pour chaque lot.