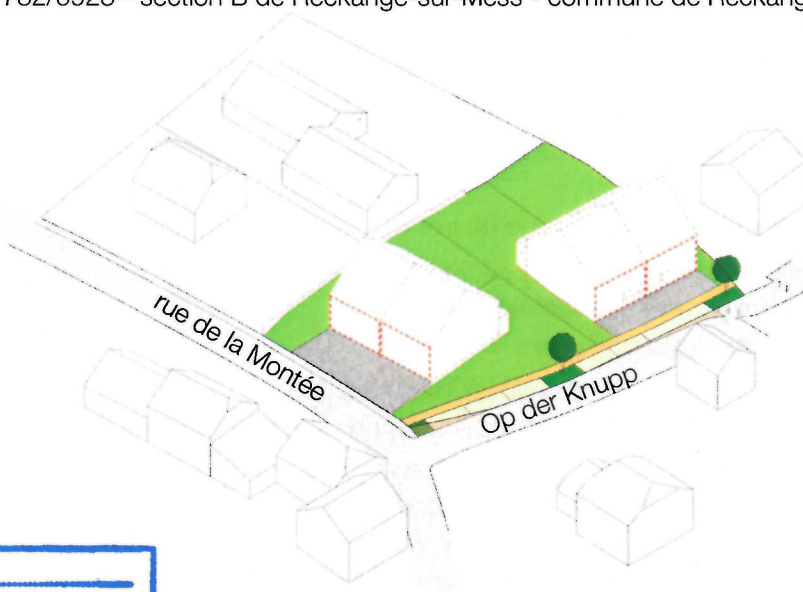


P + R

ARCHITECTES

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

16 rue de la Montée à L-4981 Reckange-sur-Mess
parcelle n°782/6923 - section B de Reckange-sur-Mess - commune de Reckange-sur-Mess



Référence: 17853/80C

Le présent document appartient à ma décision
d'approbation du: 05.07.2017

Le Ministre de l'Intérieur

OK
Dan Kersch

élaboré par

P + R

ARCHITECTES

10 rue Henri Dunant à L-4085 Esch-Alzette

Demandeur

Lamesch&Associés sàrl

7a Um Woeller à L-4410 Soleuvre

Partie réglementaire :
partie écrite – partie graphique

octobre 2016 (modifié 18 juin 2017)

TABLE DES MATIERES

A. Partie graphique	p.3
B. Partie écrite	p.3
1. Définition des différents espaces	p.3
1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles	p.3
1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public	p.3
2. Définition de l'utilisation du sol	p.3
2.1 Mode d'utilisation du sol admissible	p.3
3. Degré détaillé d'utilisation du sol	p.4
3.1 Degré d'utilisation du sol	p.4
3.2 La surface construite brute et l'emprise au sol	p.4
3.3 Les emplacements de stationnement en surface et souterrains	p.4
3.4 Les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions	p.4
3.5 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol	p.5
3.6 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère	p.5
3.7 Le nombre d'unités de logement par construction	p.5
3.8 Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol	p.5
4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP	p.5
4.1 Les formes, pentes et orientations des toitures	p.5
4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton	p.6
4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations	p.6
4.4 L'aménagement des dépendances et abri de jardin	p.7
5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux	p.7
5.1 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	p.7
5.2 Servitude de passage	p.7

annexe I: terminologie

p.8

annexe II: terminologie du degré d'utilisation du sol

p.13

annexe III: pièces jointes

p.15

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément:

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain
- au règlement grand-ducal (RGD) 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

partie graphique

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan référence **n°162-15/pap251C du 12 août 2015** qui constitue la partie graphique.

partie écrite

1. Définition des différents espaces

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - Art.3(1)

1.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 20,35ares.

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'Administration du Cadastre et de la Topographie.

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

- le plan topographique référence **n°15-529399-SIE-1 du 20 février 2015**.

La délimitation et la contenance des lots projetés sont exprimées dans la partie graphique.

1.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

loi modifiée du 19 juillet 2014 - Art.34

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 sein du périmètre PAP. Environ **2,06 ares** sont rétrocédés à la commune, soit environ **10,12%** de la surface totale du PAP.

Les fonds cédés à la commune sont destinés à la création d'un trottoir, des places de stationnement et d'espaces verts publics.

Par ailleurs, avec l'accord de la commune de Reckange-sur-Mess, 2 petites zones de terrain publics sont intégrées au présent PAP.

La programmation des éléments destinés à être cédés est reprise sur la partie graphique du PAP.

2. Définition de l'utilisation du sol

2.1 Mode d'utilisation du sol admissible

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - Art.3(2)

Le présent PAP est situé dans une zone prioritairement destinées aux maisons d'habitations uni-familiales et aux maisons d'habitation collective jusqu'à 4 unités" art. A.2.1 du PAG

3. Degré détaillé d'utilisation du sol

3.1 Degré d'utilisation du sol

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - Art.3(3)

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

3.2 La surface construite brute et l'emprise au sol

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - 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 alignements obligatoires et les "limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé" et par le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

3.3 Les emplacements de stationnement en surface et souterrains

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - Art.3 (3) 1. b)

Doivent être réalisés deux emplacements (2) par logement, dont obligatoirement 1 au moins sous forme d'emplacement ou garage à l'intérieur de la construction principale.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation.

Leurs dimensions seront au minimum de 2,50 mètres sur 5,00 mètres par emplacement.

Les stationnements extérieurs devront être traités de façon à maintenir la perméabilité au sol.

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

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - Art.3 (3) 1. c)

Les reculs des constructions, les distances à observer entre les constructions sont définis sur la partie graphique du PAP et/ou par le règlement communal.

Les auvents pourront avoir une saillie de 1,20 mètre sur l'alignement de façade. La saillie des auvents pourra dépasser cette dimension à condition que leur surface n'en soit pas augmentée et que leur recul sur la limite latérale soit au moins égal à la valeur de leur saillie.

Les balcons pourront avoir une saillie de plus de 1,00 mètre.

Toutes constructions ouvertes ou fermées sur piliers doivent être réalisées à l'intérieur du gabarit autorisée pour la construction principale, c'est à dire ne peut entrer dans les marges de reculement.

3.5 Le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" – Art.3 (3) 1. d)

Le nombre de niveaux sont définis sur la partie graphique du PAP. Le PAP prévoit les niveaux suivants: sous-sol, rez-de-chaussée, 1^{er} étage et étage sous comble.

3.6 Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" – Art.3 (3) 1. e)

La hauteur à la corniche (HC) des constructions principales sont définis sur la partie graphique du PAP.

3.7 Le nombre d'unités de logement par construction

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" – Art.3 (3) 1. f)

Le nombre d'unité de logement maximum est défini dans la partie graphique du PAP : 1 unité par nouvelle construction, soit un total de 4 unités maximum, suivant le nombre d'emplacement de stationnement disponible ou réalisable.

3.8 Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" – Art.3 (3) 1. g)

Le type et la disposition des constructions hors sol et sous-sol sont définis sur la partie graphique du PAP. La délimitation du niveau en sous-sol correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, hors jardin d'hiver.

Alignement obligatoire:

La partie graphique du PAP prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le trait tillé "Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé".

Hauteur libre sous plafond:

Pour toutes les pièces servant au séjour de personnes, la hauteur sous plafond de ces pièces doit mesurer 2,50 mètres au moins.

Pour les pièces servant au séjour temporaire de personnes, la hauteur minimum sous plafond de ces pièces sera de 2,20 mètres.

4. Prescriptions supplémentaires définies par le PAP

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - Art.3(3) 4.

4.1 Les formes, pentes et orientations des toitures

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" - Art.3(3) 4.a)

Les pentes des toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

Les formes de toitures autorisées pour les surfaces constructibles pour constructions

destinées au séjour prolongé sont reprises dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Les toitures sont traditionnelles à deux versants droits dont l'inclinaison est comprise entre 30° et 40°.

La corniche peut avoir une saillie de 30cm par rapport à l'alignement principale de la façade.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise pour toutes les toitures.

4.2. Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages, aux voies de circulation et les accès piéton

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" – Art.3 (3) 4. b)

Accès carrossable:

Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Ils sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé, défini dans la partie graphique du PAP.

Accès piétons:

L'espace de façade pour l'accès piéton aux maisons est représenté sur la partie graphique du PAP.

4.3. Les surfaces destinées à recevoir des plantations

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" – Art.3 (3) 4. c)

L'espace vert privé est destiné principalement aux plantations et à l'aménagement de jardin.

Les surfaces destinées à recevoir des plantations sont représentées sur la partie graphique du PAP.

Une terrasse privative peut être aménagée dans l'espace vert privé et devra être réalisée en matériaux perméables. Sa superficie est la suivante : profondeur maximale de 3,5m sur la largeur de la construction.

Les chemins privés jusqu'aux dépendances peuvent être aménagés dans l'espace vert privé et aménagés avec des matériaux perméables.

Les autres espaces libres entre l'alignement de façade sur rue et le domaine public peuvent être clôturés par des socles ou des murets dont la hauteur ne peut dépasser de plus 0,80m le niveau du trottoir et/ou par des haies vives ou des grillages dont la hauteur ne peut dépasser de plus de 1,50m le niveau du trottoir.

Les plantations doivent être réalisées de façon à assurer la sécurité routière et la commodité de l'accès carrossable.

A l'intérieur du champ de visibilité théorique d'un véhicule quittant le domaine privé, la hauteur de tout aménagement extérieur (murs, plantations, modelés de terrain, etc.) ne peut dépasser

de plus de 0,80m le niveau du trottoir.

Les remblais et déblais supplémentaires de 50cm maximum par rapport à la partie graphique pourront être autorisés mais seront soumis à l'autorisation du Bourgmestre.

4.4 L'aménagement des dépendances et abri de jardin

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

L'aménagement d'un abri de jardin par bâtiment d'habitation est autorisé dans l'espace vert privé. Les limites de surfaces constructibles pour dépendances et abri de jardin sont définies par le PAG et sur la partie graphique du présent PAP. La surface maximale sera de 12m².

Les dépendances sont à exécuter en toiture plate avec une hauteur maximale de 3,2m acrotère inclus ou en toiture à double pente avec une hauteur de faîte maximale de 3,2m. Elles seront subordonnées au niveau fini intérieur du niveau rez-de-jardin.

L'usage des abris de jardin sera accessoire et utile au fonctionnement de l'usage principal du terrain ou du bâtiment situé sur le terrain.

5. Prescriptions par rapport à l'esthétique, à la couleur et à l'emploi des matériaux

RGD du 28.07.2011 portant sur les PAP "quartier existant" et "nouveau quartier" – Art.3 (3) 5.

5.1 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

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP, les matériaux admis sont les suivants :

- Pour les façades : l'enduit, l'ardoise, le bois, la pierre, la brique, le métal ou des panneaux composites.
- Pour les toitures : l'ardoise, les tuiles plates de ton gris anthracite mat et le zinc sont autorisés pour les toitures en pente. Des panneaux solaires seront de la couleur de la toiture et mats (donc non brillants). Le cadre du panneau solaire sera mat et de la teinte du panneau. Ils seront posés dans le plan de la couverture et non rapportés dessus. Ils seront implantés en partie basse de la toiture.

De manière générale est proscrite toute utilisation de matériaux non recyclables.

5.2 Servitude de passage

La partie graphique du PAP ne reprend aucune servitude de passage.

annexe I: terminologie

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

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.

Îlot

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.

annexe II: Terminologie du degré d'utilisation du sol

annexe du règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

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 oeuvre 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 mètres, 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 arques 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 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75%.

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 III : pièces jointes

documents fournis par l'Administration du Cadastre et de la Topographie

- extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500

annexes concernant la situation de droit – commune de Reckange-sur-Mess (voir partie non réglementaire)

- 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

autres documents

- certificat OAI
- document certifiant que le projet d'aménagement particulier est présenté au collège des bourgmestre et échevins par le propriétaire du terrain
- plans de mesurage et topographique
- version numérique de la partie graphique
- copie du dossier "évacuation et écoulement des eaux superficielles" réalisé par Luxplan et remis à l'Administration de la Gestion de l'Eau