

PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« Duerfstrooss » à Pissange



RAPPORT JUSTIFICATIF

Commanditaire**Immo Brameschhof**

2, rue de Limana
L-7235 Bereldange
Tél. : +352 26 39 46 100
E-mail : pfonck@lecoinvest.lu

**Mandataire****Luxplan S.A. Ingénieurs conseils**

4, rue Albert Simon
L – 5315 Contern
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet : 20171317-LP

Référence rapport : 20171317_C211_A_Rapport-Justificatif_20220209.docx

Rapport rédigé par :	Céline LA MONICA	04/2021
Rapport vérifié par :	Céline LA MONICA	09/02/2022

Modifications du rapport

<i>Indice</i>	<i>Modifications</i>	<i>Date</i>
-	Version initiale	11/2021
A	Adaptations suite à la validation par le service technique	07/02/2022

Le rapport justificatif est élaboré conformément :

- à la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du rapport justificatif et du plan directeur du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » (RGD).



TABLE DES MATIÈRES

1	INTRODUCTION	7
1.1	Localisation du projet.....	7
1.2	Délimitation du périmètre et situation foncière initiale du PAP.....	7
1.3	Vues d'ensemble du site	8
1.4	Infrastructures publiques environnantes.....	9
1.5	Contexte environnant	9
2	EXTRAIT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) EN VIGUEUR.....	12
2.1	Partie graphique.....	12
2.2	Partie écrite.....	13
2.3	Schéma directeur	21
3	DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE	22
3.1	Avant-projet d'aménagement et programmation urbaine.....	22
3.2	Concept de développement urbain	23
3.3	Concept de mobilité.....	27
3.4	Concept environnemental et paysager	29
3.5	Concept d'assainissement.....	31
4	CONFORMITÉ DU PAP AU PAG EN VIGUEUR	32
4.1	Mode d'utilisation du sol en zone HAB-1.....	32
4.2	Emplacements de stationnement	32
4.3	Délimitation du domaine public et du domaine privé	32
4.4	Degré d'utilisation du sol	33
5	ILLUSTRATIONS DU PROJET	34
5.1	Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible	34
5.2	Axonométrie du projet.....	36
6	FICHE DE SYNTHÈSE	37



1 INTRODUCTION

1.1 LOCALISATION DU PROJET

Le présent rapport justificatif est élaboré dans le cadre du Projet d'Aménagement Particulier (PAP) « nouveau quartier » « Duerfstrooss » à Pissange, au lieu-dit « Am Päsch », commune de Reckange-sur-Mess.

Figure 1 : localisation du PAP « Duerfstrooss » à Pissange



Source : www.geoportail.lu

1.2 DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE ET SITUATION FONCIÈRE INITIALE DU PAP

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 91 a 22 ca, provenant actuellement du domaine privé, dont les parcelles cadastrales sont les suivantes :

- 312/696, prise en totalité,
- 312/694, prise partiellement,
- 312/695, prise partiellement,
- 312/697, prise partiellement.

Figure 2 : extrait du plan cadastral



Source : www.geoportail.lu, novembre 2021



1.3 VUES D'ENSEMBLE DU SITE

Les fonds couverts par le présent PAP abritent, à l'Ouest, un complexe agricole composé d'un corps de logis et de sa grange attenante, ainsi que de plusieurs autres dépendances agricoles récentes. Cet ensemble bâti est accessible depuis la Duerfstrooss par une cour privée.

À l'Est du site se trouvent des parcelles constructible non exploitées, se présentant encore comme terres labourables.

Figure 3 : vues d'ensemble du site



Vue n°1, entrée du site



Vue n°2, corps de logis du complexe agricole



Vue n°3, dépendances attenante au corps de logis



Vue n°4, dépendances attenantes au corps de logis



Vue n°5, arrière du corps de logis





Vue n°6, arrière des dépendances attenantes
Source : Luxplan SA, novembre 2020)



Vue n°7, arrière du complexe agricole

1.4 INFRASTRUCTURES PUBLIQUES ENVIRONNANTES

Le site du présent projet est connecté aux autres localités de la commune qui bénéficient des équipements collectifs suivants :

- l'administration communale de Reckange-sur-Mess à Reckange-sur-Mess,
- deux crèches, situées à Reckange-sur-Mess et à Roedgen,
- l'école fondamentale Kleesenberg, composée de deux bâtiments abritant les cycles précoce, 1.1, 1.2 et 2 à 4, tous les deux situés à Reckange-sur-Mess,
- la maison relais de Reckange-sur-Mess à Reckange-sur-Mess,
- la maison des jeunes à Ehlinge,
- le service de soins et aides à domicile « Verbandskëscht » à Ehlinge,
- le centre commercial Asport à Wickrange.

1.5 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2.4 d))

1.5.1 ENVIRONNEMENT URBAIN

La localité de Pissange se caractérise par une faible densité bâtie, de type tentaculaire, qui s'articule principalement autour de la Duerfstrooss.

Les habitations environnantes sont principalement des maisons unifamiliales, soit sous la forme de construction récentes isolées, jumelées ou en bande, soit sous la forme de corps de fermes.

Le gabarit des constructions environnantes varie entre un et deux niveaux pleins avec combles aménagés et non aménagés. Les toitures sont soit à deux versants continus, à deux versants avec coupe ou croupette, à 4 versants continus ou à 4 versants à coyers. Parfois, les constructions présentent un pignon sur rue.



Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes

N° 7A et 7B, situés au Nord-Est du site



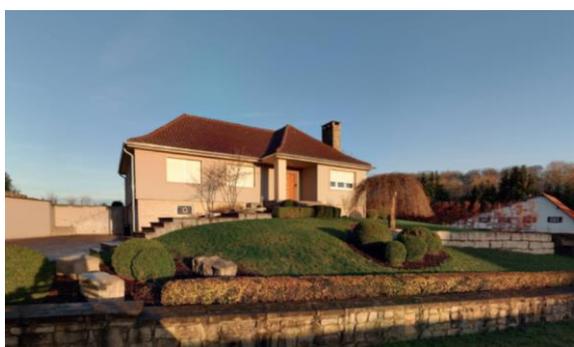
N° 5 et 5A, situés au Nord-Est du site



N° 22 (à droite) et 24 (à gauche), situés au Nord-Ouest du site



N° 14, situé au Nord du site



N° 20, situé au Nord-Ouest du site



N° 17, situé à l'Ouest du site



N° 1, Am Päschen, situé au Nord du site



N° 2A, Am Päschen, situé au Nord-Est du site, en face des maisons en bande

Source : Luxplan SA, décembre 2020



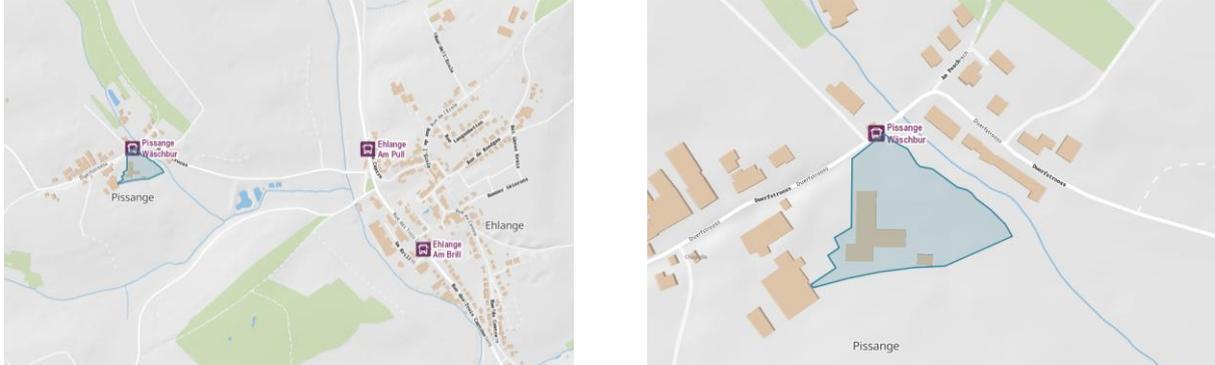
1.5.2 RÉSEAU DE TRANSPORT EN COMMUN

❑ Réseau de bus existant

L'arrêt de bus le plus proches du site est « Wäschbur », situé en bordure du périmètre du PAP. Cet arrêt est desservi par les lignes RGTR 210 et 313 qui permettent de relier :

- Bascharage / Sanem à Luxembourg-Gare, en passant par la commune de Reckange-sur-Mess ;
- Esch à Reckange-sur-Mess, en passant par Foetz.

Figure 5 : localisation des arrêts de bus les plus proches



Source : www.mobiliteit.lu

❑ Réseau ferroviaire existant

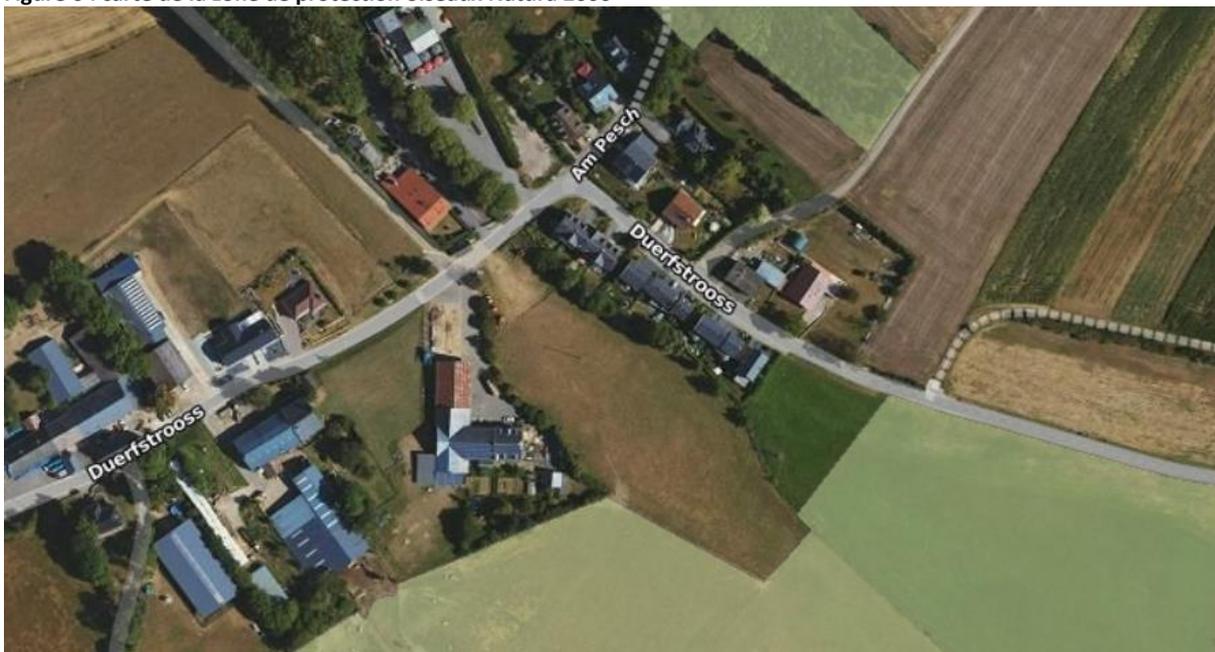
Le site en lui-même n'est pas desservi par le réseau ferroviaire. Cependant il est possible de rejoindre la halte ferroviaire la plus proche de « Dippach-Reckange, Gare », située à 4,8 Km, en voiture en 10 minutes.

Il est également possible de rejoindre cette halte ferroviaire à vélo en 21 minutes ou bien se rendre à pied à l'arrêt de bus « Am Pull », situé à Ehlange et desservi par la ligne 332 qui mène à la gare en 23 minutes.

1.5.3 ENVIRONNEMENT NATUREL ET PAYSAGER

Le PAP se situe en bordure du périmètre constructible du PAG, il est donc adjacent à la zone verte. Le sud du site, en zone verte, fait partie de la zone de protection oiseaux Natura 2000 « Région du Lias moyen ».

Figure 6 : carte de la zone de protection oiseaux Natura 2000



Source : www.geoportail.lu, novembre 2021



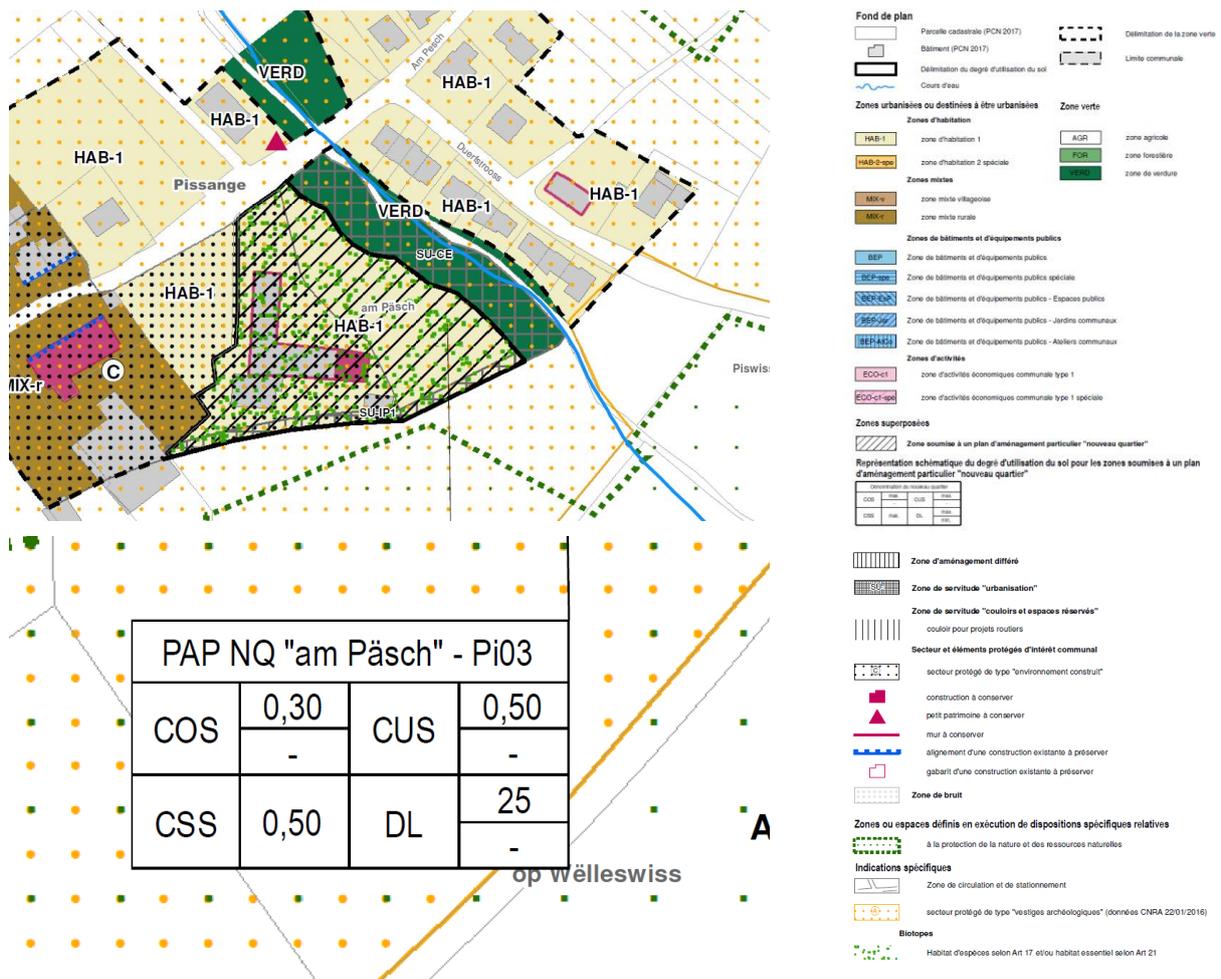
2 EXTRAIT DU PLAN D'AMÉNAGEMENT GÉNÉRAL (PAG) EN VIGUEUR

(RGD Art. 2.1)

2.1 PARTIE GRAPHIQUE

Le PAG en vigueur a été approuvé par le Ministre de l'Intérieur en date du 16.01.2020 et porte la référence 80C/016/2018. Le PAG a été élaboré sous le régime de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, mouture 2017.

Figure 7 : partie graphique du PAG en vigueur



Source : Administration Communale de Reckange-sur-Mess, octobre 2020

Le PAG en vigueur inscrit les fonds couverts par le présent PAP en zone de base « zone d'habitation 1 », [HAB-1].

Le PAG en vigueur couvre également les fonds concernés par les zones superposées suivantes :

- zone de servitude « urbanisation » intégration paysagère 1 [SU-IP1],
- secteur protégé de type « environnement construit »,
- secteur protégé de type « vestiges archéologiques – A » selon les données du CNRA du 22 janvier 2016,
- habitat d'espèces selon l'article 17 et/ou habitat essentiel selon l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.



Le PAG en vigueur reprend également le patrimoine classé au niveau communal pour les constructions suivantes :

- le corps de logis de la ferme comme « construction à conserver »,
- les dépendances de la ferme, à l'exception des dépendances accolées au Sud, comme « gabarit d'une construction existante à préserver ».

Le degré d'utilisation du sol requis par le PAG est le suivant :

- CUS max. : 0,50
- COS max. : 0,30
- CSS max. : 0,50
- DL max. : 25

2.2 PARTIE ÉCRITE

La partie écrite du PAG en vigueur reprend les prescriptions applicables suivantes auxquelles le présent projet d'aménagement particulier doit se conformer :

Art. 1.1. Zone d'habitation 1 [HAB-1]

La zone d'habitation 1 est principalement destinée aux logements de type maison unifamiliale.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d'habitation 1, au moins la moitié des logements est de type maison unifamiliale. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 pour cent au minimum.

Art. 5.2. Emplacements de stationnement pour automobile

Art. 5.2.1. Modalités de calcul du nombre d'emplacements

Dès lors que les prescriptions de stationnement sont exprimées par tranche (x places pour x m² de surface), le calcul doit s'effectuer pour chaque tranche ; le nombre total d'emplacements exigés étant le cumul du nombre d'emplacements calculées par tranche.

Pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure à 5.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs modes d'occupation du sol au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces affectations au prorata, selon les cas, des surfaces construites brutes et/ou des critères spécifiques de calcul.

S'il s'avère impossible de réaliser ces emplacements de stationnement sur la parcelle même, ils peuvent être aménagés sur des terrains situés dans un rayon de 100 m, appartenant au même propriétaire. Ces terrains perdent leur droit d'être construits dans la mesure où ils sont affectés à de pareils emplacements de stationnement qui ne peuvent être aliénés quant à leur destination ni à leur affectation. Ces emplacements ne peuvent être pris en compte que pour un seul immeuble.

Par ailleurs, dans les PAP « nouveaux quartiers » des solutions alternatives, telles que les emplacements regroupés sont possibles afin de limiter le trafic à l'intérieur de ces quartiers.

Art. 5.2.2. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile	
Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation unifamiliale	2 emplacements par unité d'habitation
Logement intégré	1 emplacement par logement intégré
Maison d'habitation bi-familiale ou plurifamiliale	<ul style="list-style-type: none"> • 2 emplacements par unité de logement de 50 m² ou plus de surface construite brute • 1 emplacement par unité de logement de moins de 50 m² de surface construite brute
Bureau, administration, commerce, café et restaurant	1 emplacement par tranche de 45 m ² de surface construite brute
Etablissement industriel et artisanal	1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Garages (entretien et réparation de véhicules automobiles)	1 emplacement minimum par tranche de 50 m ² de surface construite brute avec un nombre minimal requis de 4 emplacements par station-essence ou garage
Construction hôtelière	1 emplacement par tranche de 2 chambres
Chambre d'hôte	1 emplacement par chambre d'hôte

Art. 5.2.2. Nombre d'emplacements de stationnement pour automobile	
Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation unifamiliale	2 emplacements par unité d'habitation
Logement intégré	1 emplacement par logement intégré
Maison d'habitation bi-familiale ou plurifamiliale	<ul style="list-style-type: none"> • 2 emplacements par unité de logement de 50 m² ou plus de surface construite brute • 1 emplacement par unité de logement de moins de 50 m² de surface construite brute
Bureau, administration, commerce, café et restaurant	1 emplacement par tranche de 45 m ² de surface construite brute
Etablissement industriel et artisanal	1 emplacement par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Garages (entretien et réparation de véhicules automobiles)	1 emplacement minimum par tranche de 50 m ² de surface construite brute avec un nombre minimal requis de 4 emplacements par station-essence ou garage
Construction hôtelière	1 emplacement par tranche de 2 chambres
Chambre d'hôte	1 emplacement par chambre d'hôte



Logement dans les structures médicales ou paramédicales, les maisons de retraite, les internats, les structures destinées à l'accueil de demandeurs de protection internationale	Le nombre d'emplacements de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> • de leur nature, • du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité.
Logement dans bâtiments destinés aux logements locatifs sociaux	<ul style="list-style-type: none"> • aucun emplacement minimum par logement de moins de 50 m². • 1 emplacement par logement de plus de 50 m².
Espaces publics	10 emplacements de stationnement maximum pour la zone [BEP-EsP] Emplacements réalisés en revêtements perméables à fort pouvoir d'infiltration
Jardins communaux	Stationnement interdit
Construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif Activités de loisirs	Le nombre d'emplacements à réaliser est à déterminer, au cas par cas, en tenant compte : <ul style="list-style-type: none"> - de la nature de l'affectation et construction(s) correspondante(s), - du taux et du rythme de fréquentation, - de la situation géographique au regard notamment des parkings publics et transports collectifs existants à proximité.

** Dans le cas d'emplacements de stationnement extérieur, son revêtement sera obligatoirement perméable.*

[...]

Art. 5.4. Emplacements de stationnement pour vélo	
Affectations	Emplacements de stationnement
Maison d'habitation bi-familiale ou plurifamiliale	1 emplacement minimum par tranche de 50 m ² de surface construite brute
Bureau, administration, commerce, café et restaurant, construction et installation nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 emplacement de stationnement par 500 m ² de surface construite brute
Écoles primaires	1 emplacement par classe
Immeuble de commerce à partir de 1000 m ² de surface de vente	1 emplacement par 200 m ² de surface de vente
Centre sportif	15 emplacements minimum
Infrastructures culturelles avec places de visiteurs	1 emplacement par 40 places de visiteurs



Art. 7 ZONES SOUMISES À UN PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

Art. 7.1. Zones soumises à l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier » (PAP-NQ)

Le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 7.2. Coefficients relatifs au degré d'utilisation du sol

Pour le coefficient d'utilisation du sol (CUS), pour le coefficient d'occupation du sol (COS), pour le coefficient de scellement du sol (CSS) et pour la densité de logement (DL) des valeurs maxima sont à définir. Des valeurs minima peuvent également être définies pour le coefficient d'utilisation du sol et pour la densité de logement.

Pour tout plan d'aménagement particulier « nouveau quartier », les coefficients précités constituent des valeurs moyennes qui sont à respecter pour l'ensemble des fonds couverts par un même degré d'utilisation du sol. Ces coefficients peuvent par conséquent être dépassés pour certains lots ou parcelles.

Dénomination du nouveau quartier			
COS	max.	CUS	max.
	-		-
CSS	max.	DL	max.
			min.

Art. 9 ZONES DE SERVITUDE « URBANISATION »

Les zones de servitude « urbanisation » comprennent des terrains situés dans les zones urbanisées, les zones destinées à être urbanisées ou dans les zones destinées à rester libres. Des prescriptions spécifiques sont définies pour ces zones dans le plan d'aménagement général aux fins d'assurer la sauvegarde de la qualité urbanistique, ainsi que de l'environnement naturel et du paysage d'une certaine partie du territoire communal.

On distingue les types de servitude suivants, dont la ou les lettres sont indiquées dans la partie graphique du PAG :

Art. 9.1. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 1 [SU-IP1]

La « zone de servitudes « urbanisation » - Intégration paysagère 1 » [SU-IP1] vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant et/ou en maintenant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents, ainsi qu'à faire écran entre les zones urbanisées ou destinées à être urbanisées et les espaces sensibles.

Une haie de cinq mètres (5 m) de large d'arbustes d'essences indigènes est à planter en bordures de zones, pour créer un écran vert et une intégration paysagère du site.

Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface y sont autorisés.

Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les éléments à y réaliser.

Art. 12 SECTEURS PROTÉGÉS D'INTÉRÊT COMMUNAL

Les secteurs protégés de type « environnement construit » qui sont marqués de la surimpression « C » englobent :

- Les éléments du petit patrimoine à conserver qui sont représentés par un triangle magenta ;
- Les constructions et les murs à conserver qui sont représentés par un polygone en magenta ou une ligne magenta ;
- Les gabarits à préserver qui sont représentés par une polyligne magenta.

Art. 12.1. Secteur protégé de type « environnement construit – C »

Les secteurs protégés de type « environnement construit » constituent les parties du territoire communal qui comprennent des immeubles ou parties d'immeubles dignes de protection et qui répondent à un ou plusieurs des critères suivants : authenticité de la substance bâtie, de son aménagement, rareté, exemplarité du type de bâtiment, importance architecturale, témoignage de l'immeuble pour l'histoire nationale, locale, sociale, politique, religieuse, militaire, technique ou industrielle.

[...]

Art. 12.2. Éléments protégés de type « environnement construit »

Les éléments protégés de type « environnement construit » sont constitués des éléments construits suivants, situés dans ou hors des secteurs protégés de type « environnement construit » :

- « Construction et petit patrimoine à conserver »,
- « Gabarit d'une construction existante à préserver »
- « Alignement d'une construction existante à préserver »

Les servitudes spéciales du présent article s'appliquent également aux éléments situés hors des secteurs protégés.

[...]



Art. 12.2.1. Construction et petit patrimoine à conserver

Les constructions à conserver marquent la volonté de sauvegarder certains bâtiments et leurs abords pour cause de leur valeur patrimoniale. Elles ne pourront subir aucune démolition, transformation, modification, agrandissement ou ajout d'élément nouveau qui pourrait nuire à leur valeur historique, artistique ou esthétique. La démolition ne peut être autorisée que pour des raisons impérieuses de sécurité, de stabilité ou de salubrité.

Toute intervention sur une construction à conserver doit veiller à la conservation et la mise en valeur des composantes architecturales existantes tant à l'extérieur qu'à l'intérieur.

À l'extérieur du bâtiment, ces composantes sont :

- le rythme entre surfaces pleines et vides
- les formes et éléments de toiture
- les dimensions, formes et position des baies
- les modénatures
- les éléments de décoration qui caractérisent ledit bâtiment
- les matériaux utilisés traditionnellement
- les revêtements et teintes traditionnels

Art. 12.2.2. Gabarit d'une construction existante à préserver

Les gabarits à préserver veillent au maintien du caractère rural, voire du tissu bâti des localités par la structuration des rues et la formation d'espaces-rues. Pour les bâtiments désignés gabarits d'une construction existante à préserver dans la partie graphique, le gabarit et leur implantation sont à conserver lors de travaux de transformation ou lors d'une reconstruction.

Le gabarit à préserver est constitué par le ou les bâtiments traditionnels, à savoir la maison d'habitation et/ou les communs. Les volumes secondaires atypiques ainsi que toutes les excroissances atypiques ne sont pas considérés comme gabarit à préserver.

Par le terme « gabarit », il faut entendre l'ensemble des dimensions principales propres à l'édifice, à savoir :

- longueur
- profondeur
- hauteur à la corniche
- hauteur au faîte
- pente et forme de la toiture

[...]

Art. 15 **SECTEUR PROTÉGÉ DE TYPE « VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES – A »**

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques – A » constituent les parties du territoire communal qui comprennent ou sont susceptibles de comprendre des vestiges archéologiques majeurs, méritant une protection et une conservation durables ou nécessitent une altération avant la destruction.

Les secteurs protégés de type « vestiges archéologiques – A » représentés sur le territoire communal appartiennent à la « zone orange ». En « zone orange », le CNRA doit être contacté avant tout projet d'aménagement particulier « nouveau quartier » d'une surface minimum de trente ares (30 a). Il s'agit de sites connus, à étudier avant altération ou destruction. Le CNRA évaluera les mesures à prendre en fonction de la nature et de l'étendue des sites, mais également du projet d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

Art. 17 **HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)**

Les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent sur les terrains concernés.

Art. 18 **BIOTOPES (ARTICLE 17) ET HABITATS D'ESPÈCES PROTÉGÉES ET/OU HABITATS ESSENTIELS (ARTICLES 17 ET/OU 21)**

Le cadastre des biotopes, joint au présent Plan d'Aménagement Général, comprend une partie graphique qui est dressée sur base de l'orthophoto 2016 et qui est composée des plans suivants :

- le plan d'ensemble à l'échelle 1 : 10 000 :
 - le plan 20061687U_LP_Biotopes_20190617_10k
- deux plans des localités et des lieux-dits à l'échelle 1 : 2 500 :
 - le plan 20061687U_LP_Biotopes_20190617_1
 - le plan 20061687U_LP_Biotopes_20190617_2

Le cadastre des biotopes reprend un inventaire effectué au printemps 2018 et mis à jour en mars 2019 des éléments suivants :

- les biotopes, tels qu'identifiés dans la cartographie des biotopes (milieux ouverts et zones destinées à être urbanisées) en application de l'article 17 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles ;
- les habitats d'espèces protégées et/ou habitats essentiels potentiels, tels qu'identifiés dans la cartographie de l'évaluation des incidences environnementales, en application des articles 17 et/ou 21 de la loi du 18 juillet 2018 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles.

La fidélité, l'exactitude, l'actualité, la fiabilité et l'intégralité des informations relatives à ces biotopes et habitats doivent être confirmées, à charge du porteur de projet, chaque fois qu'un projet d'aménagement et/ou de construction porte sur les terrains concernés par la présence d'un ou plusieurs de ces biotopes et/ou habitats.

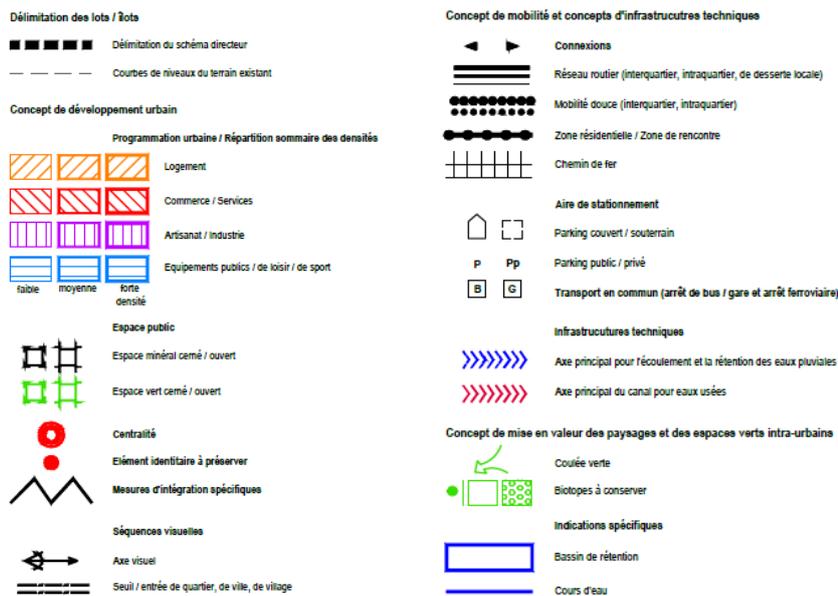
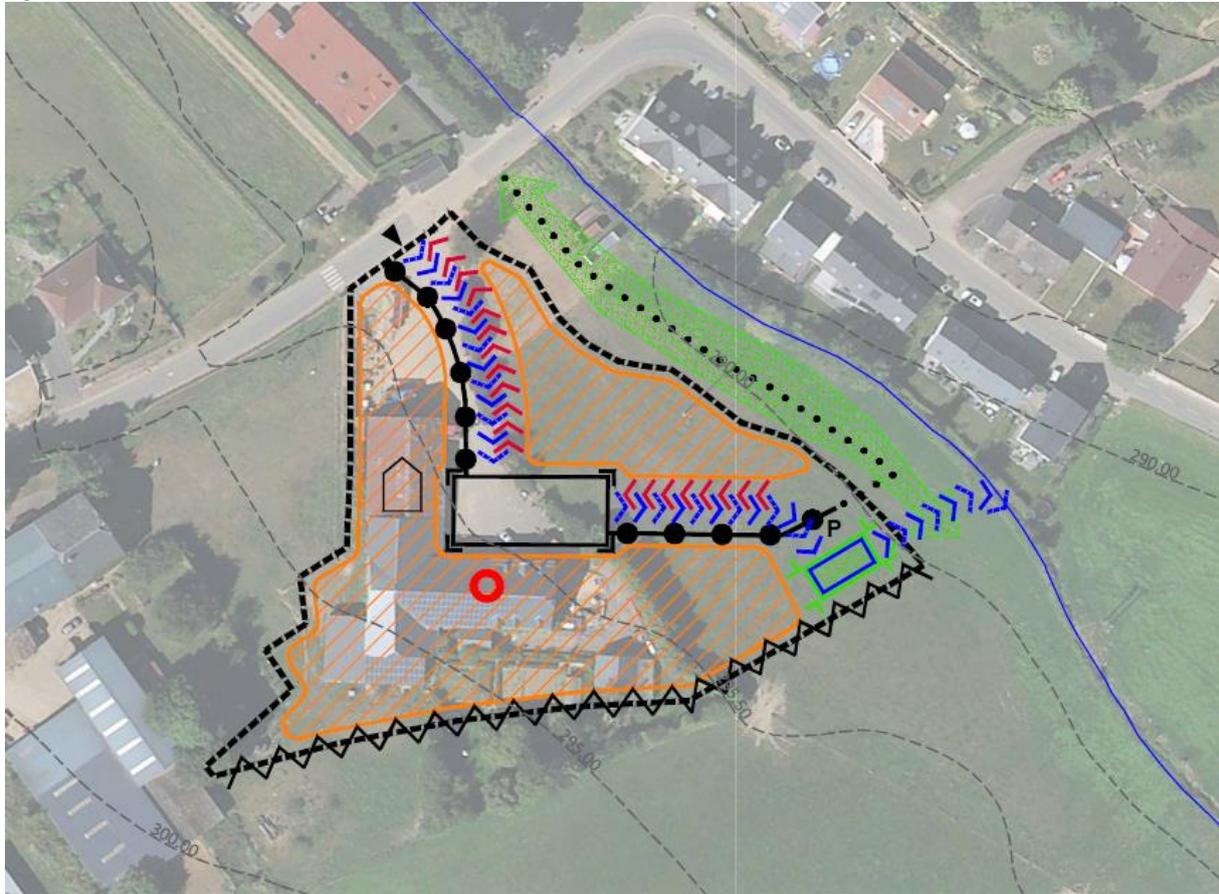
Les dispositions de l'article 17 et/ou de l'article 21 de la loi du 18 juillet 2018 précitée s'appliquent de plein droit sur les terrains concernés.

Source : Commune de Reckange-sur-Mess

2.3 SCHÉMA DIRECTEUR

Conformément au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu de l'étude préparatoire du projet d'aménagement général, la zone superposée « zone soumise à un plan d'aménagement particulier nouveau quartier » s'accompagne d'un schéma directeur permettant d'orienter le développement du site couvert par le PAP. Le schéma directeur pour le présent projet d'aménagement particulier se nomme « Pi-03 ».

Figure 8 : extrait du schéma directeur « Pi-03 »



Source : Commune de Reckange-sur-Mess



3 DESCRIPTIF DU CONCEPT URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.3)

3.1 AVANT-PROJET D'AMÉNAGEMENT ET PROGRAMMATION URBAINE

3.1.1 AVANT-PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le présent projet d'aménagement particulier a pour but de revaloriser le site par une utilisation rationnelle du sol en y apportant des logements correspondant à la typologie locale du village de Pissange.

Les futures constructions s'implantent dans la « dent creuse » existante entre les maisons en bandes situées à l'Est et l'exploitation agricole située à l'Ouest. Ce qui garantit une continuité du tissu urbain par « remplissage » et évite un développement « tentaculaire ».

Figure 9 : plan masse existant et projeté



Source : Luxplan SA, janvier 2022

Figure 10 : esquisse du projet



Source : Luxplan SA, novembre 2021



3.1.2 PROGRAMMATION URBAINE

Le présent projet prévoit la réalisation de 22 unités de logements, réparties dans plusieurs typologies de constructions :

- 11 unités de logement sous la forme de maisons unifamiliales isolées et jumelées ;
- 1 unité de logement sous la forme d'une maison de maître située dans le corps de logis existant à conserver ;
- 10 unités de logement sous la forme d'une maison plurifamiliale, située dans le gabarit existant à conserver de la grange attenante.

L'ensemble des logements s'oriente autour d'une centralité, caractérisée par la placette de type zone résidentielle.

3.2 CONCEPT DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

(RGD Art. 2.3 et 2.4)

L'enjeu principal du présent PAP est d'apporter du logement supplémentaire dans la localité de Pissange, au caractère très villageois, tout en garantissant l'intégration dans la structure urbaine existante.

Le second enjeu repose sur la revalorisation du complexe agricole par la conservation du corps de logis existant et la réalisation d'une maison plurifamiliale de 10 unités de logements. Pour y parvenir, le projet prévoit la reconstruction de la grange attenante aux proportions existantes avec une architecture moderne, en cohérence avec le corps de logis conservé.

Le développement du site veille à :

- développer un quartier à vocation résidentielle dans la continuité de la structure urbaine existante,
- créer des espaces de rencontre,
- favoriser la mobilité douce,
- réduire au minimum l'ampleur des travaux de terrassement,
- réduire l'impact visuel du stationnement privé en le répartissant soit à l'intérieur des constructions, soit à l'intérieur de carports, soit en sous-sol,
- créer des jardins privés pour chaque maison unifamiliale dont la majeure partie est orientée plein Sud,
- apporter des espaces extérieurs privés pour les logements de type collectif, soit sous la forme de loggias, de balcons ou, à l'arrière, de terrasses intégrées dans le gabarit de la toiture.

3.2.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En termes d'implantation, les constructions s'implantent le long de la voie de type zone résidentielle et présentent une disposition organique, à l'image des constructions voisines à l'Ouest du site. Chaque construction présente des marges de reculement suffisantes pour offrir un tissu urbain aéré.

Les constructions sont orientées de manière à favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et garantir des espaces verts privés orientés Sud, Sud-Est ou Sud-Ouest.

Cette orientation et cette implantation permettent l'aménagement d'une placette, faisant partie de la zone résidentielle, qui sert d'espace de rencontre pour les habitants et favorise la mobilité douce.

3.2.2 GABARITS DES CONSTRUCTIONS

Les nouvelles maisons unifamiliales projetées présentent le gabarit suivant :

- deux niveaux pleins avec combles aménageables,
- toitures à 2 versants continus.



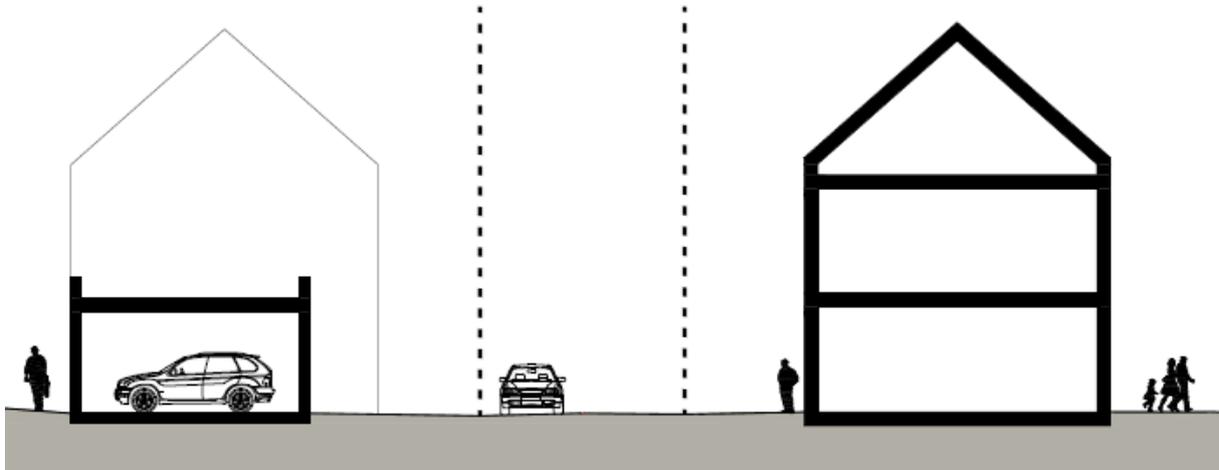
La maison de maître établie dans la maison existante à conserver, garde donc le gabarit existant avec :

- 2 niveaux pleins et combles aménagés,
- toiture à 2 versants continus et croupette.

La maison plurifamiliale reconstruite selon le gabarit de la grange existante, garde donc le gabarit existant avec :

- deux niveaux pleins avec combles aménagés,
- toiture à deux versants continus.

Figure 11 : gabarits des constructions projetées



Source : Luxplan SA, décembre 2021

3.2.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

(RGD Art. 2.4 c))

□ Les espaces verts privés

Figure 12 : localisation des espaces verts privés



Source : Luxplan SA, février 2022

Le concept d'espace vert privé a pour objectif de garantir :

- un maximum de surfaces perméables susceptibles d'accueillir une végétation spontanée à haute valeur écologique,
- une utilisation de plantations indigènes adaptées au site
- une intégration paysagère du projet en bordure de la zone verte via la servitude urbanisation intégration paysagère.

❑ Les espaces pouvant être scellés

Figure 13 : localisation des espaces pouvant être scellés



La partie graphique du PAP définit des espaces extérieurs pouvant être scellés qui sont réservés aux aménagements extérieurs nécessitant un revêtement en dur, comme les accès carrossables, les terrasses, les cheminements piétons, etc.

Ces espaces sont liés à des surfaces maximales, indiquées dans la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, qui prennent également en compte l'emprise au sol des constructions. Ceci réduit au minimum nécessaire le scellement du sol de chaque lot et donc de l'ensemble du PAP.

Source : Luxplan SA, février 2022

3.2.4 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4 b))

Les espaces publics sont constitués par la voie de circulation motorisée et ses trottoirs, la zone de type résidentielle, la placette et les chemins piétons permettant de relier la « Duerfstrooss » à l'arrière du PAP vers le ruisseau existant qui fera l'objet d'un projet de renaturation. Ces surfaces sont cédées au domaine public communal dans le cadre de la convention d'exécution du présent PAP. Leur aménagement suit les critères suivants :

- un choix harmonieux des revêtements en termes de matériaux et de couleurs,
- un aménagement de plain-pied, sans bordure saillante pour tous les aménagements sauf la voie de circulation motorisée et ses trottoirs.

Dans le cadre de l'aménagement de l'accès au PAP sur la « Duerfstrooss » et dans le cadre de l'aménagement de la zone résidentielle, des encoches nécessaires pour des armoires de branchement et des candélabres pourront être prévues par le dossier d'exécution et seront également à céder.

Figure 14 : localisation des voiries et espaces verts publics



Voiries, placette et stationnement public



Espaces verts publics



Localisation de l'aire de jeux



Bassin de rétention

Source : Luxplan SA, février 2022

3.2.5 CONSTRUCTIONS À DÉMOLIR

Les constructions existantes sur le site se caractérisent par un corps de ferme composé :

- du corps de logis,
- de la grange attenante,
- du carport pour machines agricoles,
- d'une extension récente de type atelier,
- d'un double garage isolé.

Le corps de logis étant classé en tant que « construction à conserver » au patrimoine communal dans la partie graphique du PAG. Il sera donc conservé et restauré.

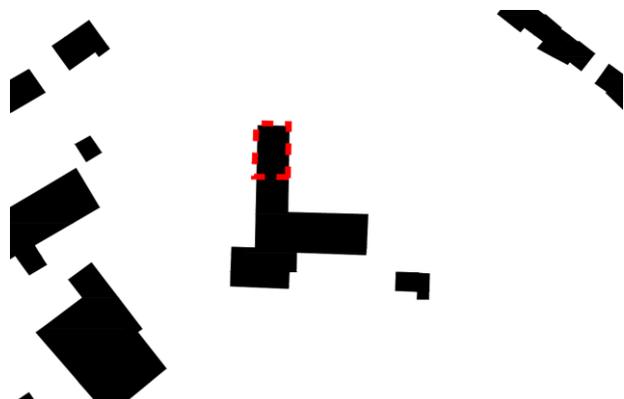
La grange attenante, le carport pour machines agricoles et l'extension récente de type atelier sont représentés comme un volume unique dans la partie graphique du PAG, qui est classé en tant que « gabarit d'une construction existante à préserver ». La partie écrite du PAG précise à cet effet que les volumes secondaires atypiques ou excroissances atypiques ne sont pas à considérer dans ce classement. Ainsi, le carport pour machines agricoles et l'extension de type atelier seront démolis au profit d'un lot pour une nouvelle maison unifamiliale et une meilleure architecture de la maison plurifamiliale.

Le double garage isolé, ne faisant pas partie du classement communal, sera démolé au profit d'un lot pour une nouvelle maison unifamiliale.

Figure 15 : constructions à démolir

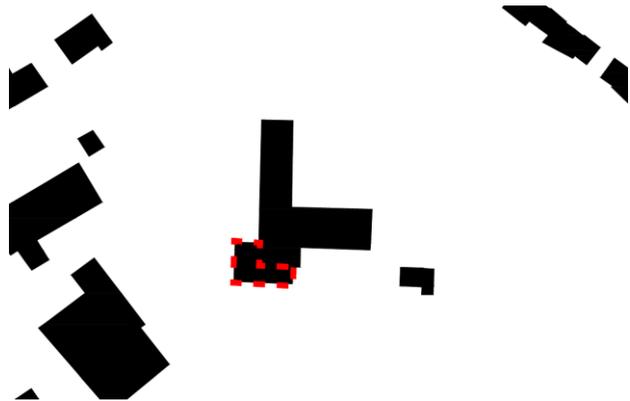


Carport pour machines agricoles

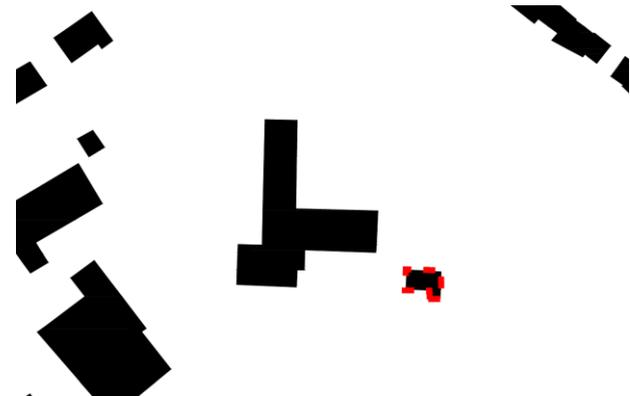




Extension récente de type atelier



Double garage isolé



Luxplan SA, septembre 2021

3.3 CONCEPT DE MOBILITÉ

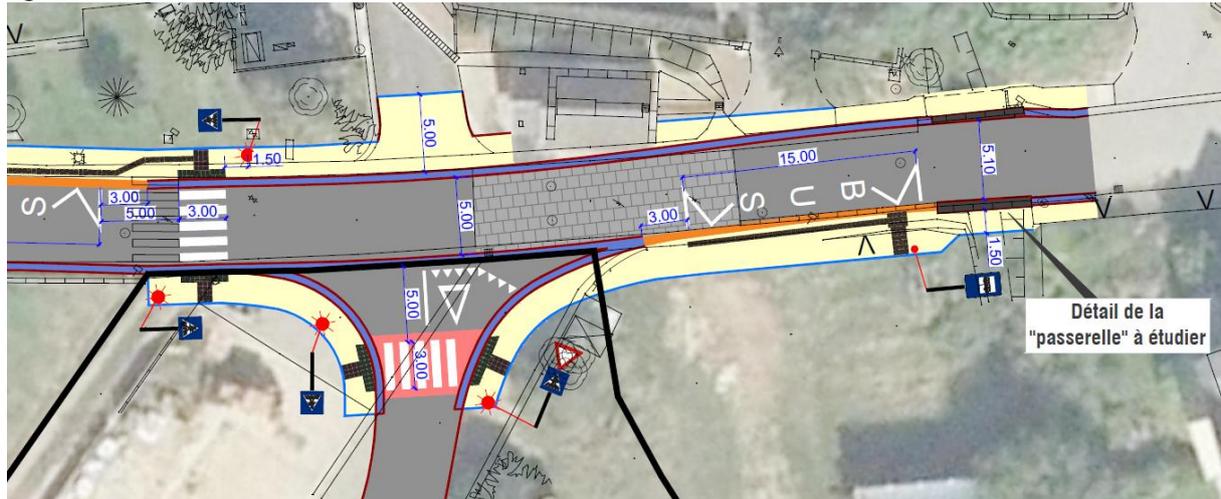
3.3.1 RACCORDEMENT À LA TRAME VIAIRE EXISTANTE – CR 172 DUERFSTROOSS

L'accès aux constructions est garanti par la création d'une voirie de type « zone résidentielle » basée sur le principe d'espace partagé. Cette nouvelle voirie se connecte au chemin repris existant, le CR 172, « Duerfstrooss ».

L'arrêt de bus existant « Wäschbur » se situe exactement à l'endroit de l'accès du PAP. Il est donc nécessaire de déplacer l'arrêt de bus en dehors du site et de planifier son nouvel aménagement conformément aux prescriptions des Ponts et Chaussées via une demande de permission de voirie ministérielle auprès du Ministère de la Mobilité et des Travaux publics.

Pour ce concept, l'administration communale de Reckange-sur-Mess a prévu un projet de réaménagement de la Duerfstrooss aux abords de l'accès du PAP. Il a alors été convenu de remettre une seule demande de permission de voirie pour ce réaménagement et pour l'accès du PAP.

Figure 16 : connexion du PAP à la trame viaire existante



Source : Luxplan SA et Schroeder & Associés, mars 2021

3.3.2 CONCEPT DE STATIONNEMENT PUBLIC ET PRIVÉ

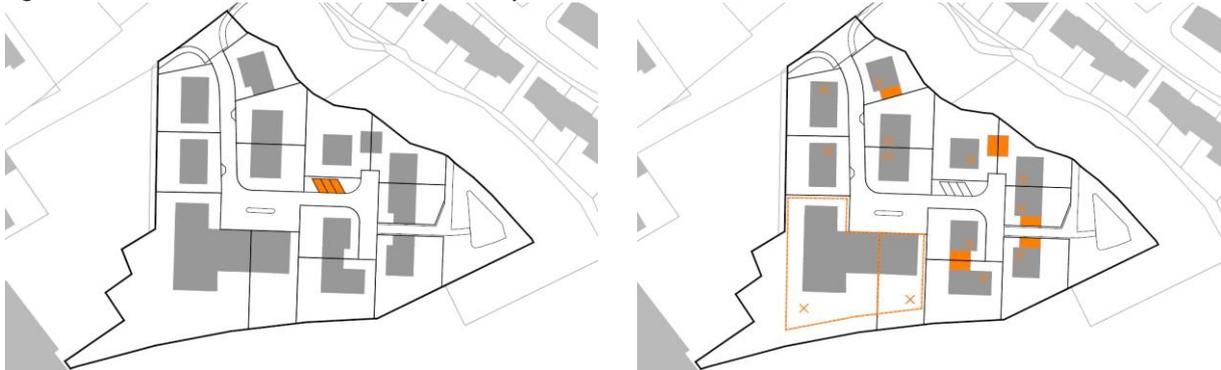
À l'intérieur sur site, trois emplacements de stationnement publics, destinés aux visiteurs sont prévus le long de la placette, dans l'espace vert public.

Chaque lot privé est relié directement à la voirie de type « zone résidentielle » et possède le nombre d'emplacements de stationnement privés minimum requis par le PAG. À savoir :

- deux emplacements par maison unifamiliale,
- deux emplacements par unité de logement de 50 m² ou plus de surface construite brute,
- un emplacement par unité de logement de moins de 50 m² de surface construite brute.

Les emplacements de stationnement privés sont prévus en sous-sol, dans les dépendances et dans les gabarits prévus pour constructions destinées au séjour prolongé.

Figure 17 : localisation du stationnement public et privé



Source : Luxplan SA, février 2022

3.3.3 CONCEPT DE MOBILITÉ DOUCE

Figure 18 : parcours de mobilité douce à l'intérieur du périmètre et connexions avec la trame existante



Dans le cadre d'une étude de mobilité effectuée par l'Administration Communale de Reckange-sur-Mess, et dans le cadre du projet de renaturation du cours d'eau, située à l'extérieur du périmètre du présent PAP, il est prévu une connexion entre les deux futurs projets.

D'une part, la zone résidentielle favorise le piéton au détriment des véhicules motorisés. Elle connecte la Duerfstrooss au site et se termine, à l'Est du site, par un chemin de mobilité douce connecté aux berges du ruisseau. À partir de là, cette connexion pourra éventuellement être prolongée pour se poursuivre dans le projet de renaturation du cours d'eau.

D'autre part, ce chemin de mobilité douce connecte également le bassin de rétention dans lequel il est prévu une aire de jeux accessible lors des jours de beau temps.

Source : Luxplan SA, février 2022

3.4 CONCEPT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER

3.4.1 CONCEPT GÉNÉRAL

Le projet prévoit de compenser la destruction des biotopes existants sur le site par la plantation de 16 arbres à hautes tiges sur les espaces publics. Ceux-ci sont placés en bord de voirie, et dans les espaces verts publics.

Les espaces vert publics sont placés de manière stratégiques pour garantir une qualité de vie aux futurs habitants :

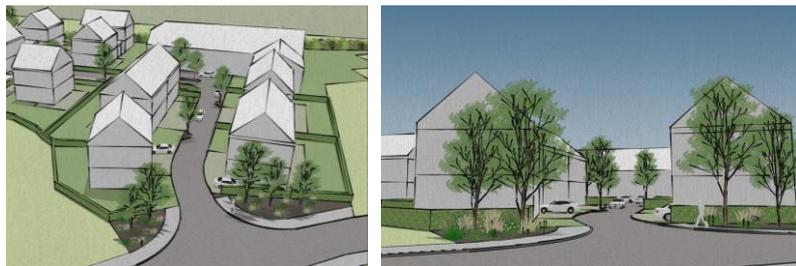
- le premier est placé à l'entrée du site, au niveau de l'accès du PAP sur la Duerfstrooss pour signaler l'entrée du nouveau quartier et créer une transition entre le chemin repris avec ses arrêts de bus et les constructions adjacentes,
- le second contourne les emplacements de stationnement publics,
- le dernier est destiné au bassin de rétention et à la connexion avec le projet de renaturation du ruisseau.

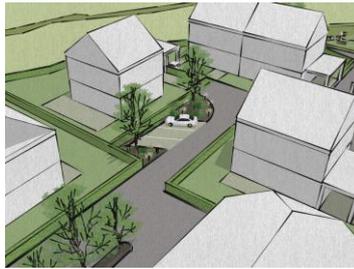
Ce concept paysager s'accompagne de la plantation d'une haie d'arbustes d'essences indigènes de 5,00 m de largeur, au Sud de site, pour garantir un écran vert entre le périmètre constructible et la zone verte.

Figure 19 : extraits du concept paysager

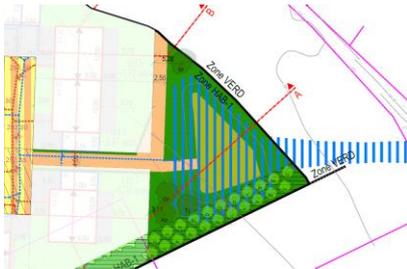


Espace vert public à l'entrée du site

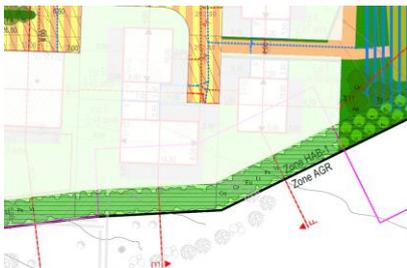




Espace vert public à proximité des emplacements de stationnement publics



Espace vert public au niveau du bassin de rétention et de l'air de jeux



Aménagement de la servitude d'intégration paysagère

Source : Luxplan SA, février 2022

3.4.2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUIVANT LA TOPOGRAPHIE ET LE PAYSAGE

Le projet engendre le minimum de déblais et de remblais, compte-tenu de sa topographie peu prononcée et de la proximité du cours d'eau. C'est notamment pour cette dernière raison que les maisons unifamiliales (à l'exception du lot 4) ne sont pas équipées de sous-sols.

Ainsi, le projet respecte la topographie existante au Nord, à l'Est et au Sud-Est du site qui est pratiquement plane. Au Sud-Ouest, où se situe la maison plurifamiliales de 10 unités de logements, un modelage de terrain est nécessaire pour apporter soit des espaces verts privés aux logements du rez-de-chaussée, soit un espace vert privé commun aux 10 unités.

Le long du cours d'eau, sont orientés les jardins privés des constructions, de manière à profiter de la renaturation de celui-ci et de son paysage environnant. C'est aussi une sécurité pour les futures constructions en cas de pluie torrentielle.

Au Sud du site, les constructions sont orientées pour obtenir un espace vert privé plein Sud avec l'écran vert planté qui leur apportera intimité et qualité paysagère.



3.5 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT

L'assainissement du PAP est prévu de manière séparative : eaux usées et eaux pluviales. Le réseau séparatif du PAP est donc connecté au réseau séparatif existant dans la Duerfstrooss.

De manière à garantir une gestion optimale de ces eaux en cas de pluies torrentielles, un projet de renaturation du ruisseau, à l'Est du PAP, est prévu dans un projet séparé, et aura pour objectif de dévier le lit dans une position plus centrale entre les constructions en bande existantes et les constructions projetées.

Aussi, les terres labourables de la zone verte située au Sud étant en pente douce vers le PAP, il sera prévu un léger remblai de terres en bordure du périmètre, de manière à créer un « barrage » naturel contre le ruissellement des eaux de surface. Les lots privés situés au Sud du PAP seront ainsi protégés.

Le concept d'assainissement représenté ci-dessous a fait l'objet d'un rendez-vous avec l'Administration de la Gestion de l'Eau dont le compte-rendu est joint au présent dossier. Il a également été envoyé auprès de l'AGE pour demande d'accord de principe.

Figure 20 : extrait du concept présenté en réunion avec l'AGE et envoyé pour demande d'accord de principe



Source : Luxplan SA, janvier 2022

3.5.1 GESTION DES EAUX PLUVIALES

Compte-tenu de l'envergure du projet et des types de toitures à deux versant des constructions, un bassin de rétention est nécessaire. Les eaux pluviales sont récupérées sur les terrains privés par des descentes de toit et des cunettes, avant d'être collectées par des conduites souterraines raccordées au bassin de rétention.

3.5.2 GESTION DES EAUX USÉES

Les eaux usées des constructions sont collectées dans un réseau à écoulement gravitaire en dessous de l'espace destiné à être cédé au domaine public communal pour être finalement raccordé au réseau mixte existant dans la « Duerfstrooss ».



4 CONFORMITÉ DU PAP AU PAG EN VIGUEUR

4.1 MODE D'UTILISATION DU SOL EN ZONE HAB-1

Le présent projet d'aménagement particulier se réservant principalement à du logement, respecte l'affectation principale de la zone d'habitation 1.

Il y sera autorisé de consacrer, à l'intérieur des logements, une partie de la surface construite brute pour l'exercice d'une activité professionnelle, compatible avec la zone, et pour autant que minimum 90 % de la surface construite brute totale du PAP reste affectée au logement, soit 4 104,90 m².

En proposant 12 maisons unifamiliales sur 22 unités de logement au total, le projet garanti un ratio de 54,5 % de logements de type maison unifamiliale. Le projet répond donc à la condition de garantir au moins la moitié des logements aux logements de type maison unifamiliale.

4.2 EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

Le PAP prévoit systématiquement deux emplacements de stationnement pour chaque maison unifamiliale neuve, trois emplacements pour la maison de maître à conserver et vingt emplacements de stationnement pour la maison plurifamiliale de 10 unités de logements.

Pour les maison unifamiliales neuves, les emplacements sont prévus :

- soit dans les gabarits définis pour constructions destinées au séjour prolongé,
- soit dans les gabarits définis pour les dépendances (carports).

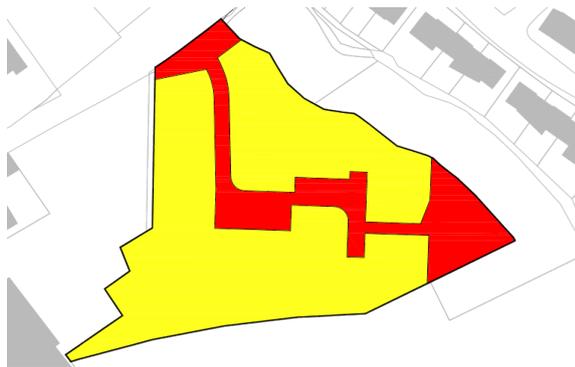
Pour la maison de maître unifamiliale, les emplacements sont prévus en sous-sol, via la rampe d'accès commune qui dessert aussi le sous-sol de la maison plurifamiliale.

Pour la maison plurifamiliale, les vingt emplacements sont prévus dans le sous-sol commun, accessible depuis la placette via la rampe définie ci-avant. Ce sous-sol, sert également à abriter les caves individuelles ainsi que les locaux communs tels que les locaux techniques, le local poubelles, le local vélo, etc.

Cette répartition des emplacements de stationnement, garanti le minimum et la forme requis par le PAG.

4.3 DÉLIMITATION DU DOMAINE PUBLIC ET DU DOMAINE PRIVÉ

Figure 21 : délimitation du domaine public et du domaine privé



Le PAP prévoit de céder au domaine public communal une surface de 2 049,90 m², soit un taux de cession de 22,47 %, se caractérisant par les éléments suivants :

- la voie de circulation motorisée et ses trottoirs, débouchant sur la « Duerfstrooss »,
- la voie de circulation de type zone résidentielle, destinée à desservir les lots projetés,
- La placette de type zone résidentielle,
- Le chemin piéton menant au bassin de rétention et au cours d'eau « Pisbaach », destiné à connecter le PAP à la future renaturation,
- les 3 emplacements de stationnement publics,
- les divers espaces vers publics avec le bassin de rétention.

Source : Luxplan SA, février 2022



4.4 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

(RGD Art. 2.2)

La zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » « PAP NQ Am Päsch – Pi03 » prévoit un degré d'utilisation du sol qui respecté par le présent PAP :

Figure 22 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot

Annexe I : Tableau récapitulatif

Fiche 1 : Analyse de la conformité du projet d'aménagement particulier "nouveau quartier" (PAP) par rapport au plan d'aménagement général "mouture 2011" (PAG)																			
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol										Zone d'Habitation 1 "Am Päsch"									
<i>Le présent tableau est à établir pour chaque zone pour laquelle un même degré d'utilisation du sol est fixé moyennant des coefficients dans le PAG</i>																			
Degré d'utilisation du sol fixé au niveau du PAG																			
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée : <u>91.22</u> ares																			
Coefficients issus du PAG "mouture 2011" :																			
DL	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	CUS	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	COS	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	CSS	<u>maximum</u>									
	/	25		/	0.50		/	0.30		0.50									
Application des dispositions de l'article 29 bis																			
a) Obligation de réalisation de logements abordables selon l'art.29 bis : <input type="checkbox"/> non																			
Conformité de la surface construite brute à réserver au logement abordable																			
b) Part de la surface construite brute (SCB) à réserver pour le logement abordable (Log-abo) selon l'art.29 bis : _____ %																			
c) SCB maximale à dédier au logement selon le PAP : _____ m ²																			
d) SCB maximale à dédier au Log-abo selon l'art.29 bis : _____ m ²																			
Degré d'utilisation augmenté selon l'article 29 bis (5)																			
e) Surface des fonds appartenant aux propriétaires visés à l'art.29 bis (10) (p.ex. promoteur public) : _____ ares																			
f) Pourcentage de la surface du terrain visé par une augmentation du degré d'utilisation du sol : _____ %																			
g) SCB maximale admise selon le CUS fixé par le PAG : _____ m ²																			
h) SCB maximale qui n'est pas exclusivement destinée à du logement selon le PAP : _____ m ²																			
i) SCB supplémentaire admise selon l'art.29 bis (10% de la SCB résultant du CUS fixé par le PAG pour les fonds visés à l'art.29 bis (10) réduite de la SCB non destinée exclusivement au logement) : _____ m ²																			
j) SCB maximale admise pour le PAP selon le PAG et l'art.29 bis _____ m ²																			
k) Rapport entre la SCB maximale admise pour le PAP et celle résultant du CUS fixé au PAG : _____ %																			
l) Degré d'utilisation du sol fixé par le PAG augmenté selon l'article 29 bis, compte tenu du rapport issu du point k) :																			
DL	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	CUS	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	COS	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	CSS	<u>maximum</u>									
	/			/			/												
Analyse de la conformité du PAP au PAG																			
Lot	Surface à bâtir nette		Nombre de logements		SCB totale		SCB destinée au logement			SCB réservée au logement abordable		Surface d'emprise au sol		Surface de sol scellée					
	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	<u>exclusivement</u>	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	<u>maximum</u>					
1	439.00	ares	/	1	u.	/	333	m ²	/	/	m ²	/	145	m ²	270	m ²			
2	438.00	ares	/	1	u.	/	320	m ²	/	/	m ²	/	139	m ²	221	m ²			
3	1,975.00	ares	/	10	u.	/	1,273	m ²	/	/	m ²	/	455	m ²	944	m ²			
4	513.00	ares	/	1	u.	/	461	m ²	/	/	m ²	/	188	m ²	319	m ²			
5	345.00	ares	/	1	u.	/	222	m ²	/	/	m ²	/	96	m ²	186	m ²			
6	544.00	ares	/	1	u.	/	276	m ²	/	/	m ²	/	121	m ²	243	m ²			
7	508.00	ares	/	1	u.	/	222	m ²	/	/	m ²	/	96	m ²	190	m ²			
8	287.00	ares	/	1	u.	/	222	m ²	/	/	m ²	/	96	m ²	185	m ²			
9	372.00	ares	/	1	u.	/	222	m ²	/	/	m ²	/	96	m ²	200	m ²			
10	536.00	ares	/	1	u.	/	234	m ²	/	/	m ²	/	101	m ²	197	m ²			
11	351.00	ares	/	1	u.	/	277	m ²	/	/	m ²	/	119	m ²	192	m ²			
12	421.00	ares	/	1	u.	/	277	m ²	/	/	m ²	/	119	m ²	195	m ²			
13	343.00	ares	/	1	u.	/	222	m ²	/	/	m ²	/	96	m ²	194	m ²			
Total	7,072.00	ares	0 /	22	u.	0 /	4,561	m ²	0 /	0	0	m ²	0	m ²	0 /	1,867	m ²	3,536	m ²
Coefficients résultants du projet de PAP :																			
DL	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	CUS	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	COS	<u>minimum</u>	<u>maximum</u>	CSS	<u>maximum</u>	Log-abo	#DIV/0!	%						
	/	24.118		/	0.500		/	0.264		0.500									
Conformité aux dispositions du PAG et à l'article 29 bis :																			
	<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>	<u>oui</u>		<u>oui</u>		#DIV/0!							

Source : Luxplan SA, février 2022



5 ILLUSTRATIONS DU PROJET

(RGD Art. 2.4)

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

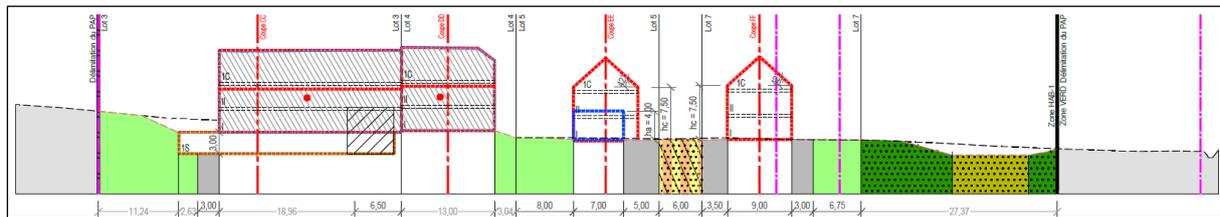
(RGD Art. 2.4 a))

Figure 23 : projet vue en plan (hors échelle)

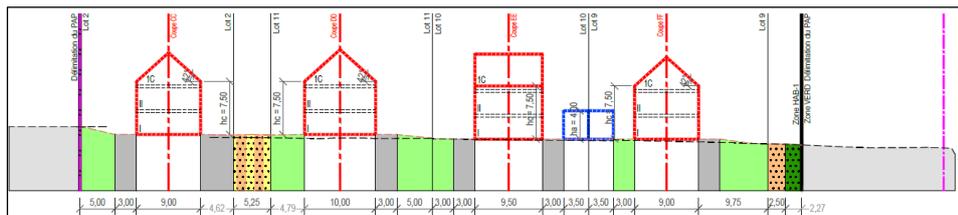


Source : Luxplan SA, février 2022

Figure 24 : projet vues en coupes (hors échelle)

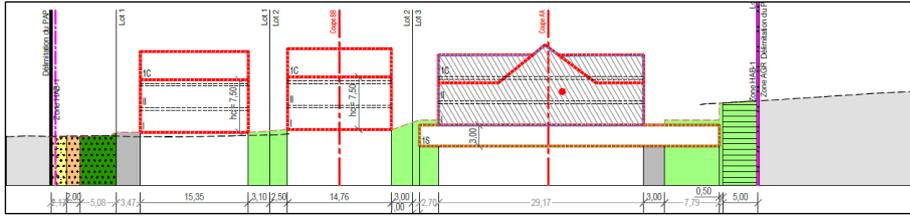


Coupe AA

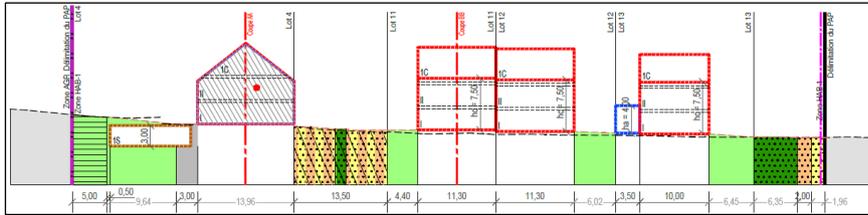


Coupe BB

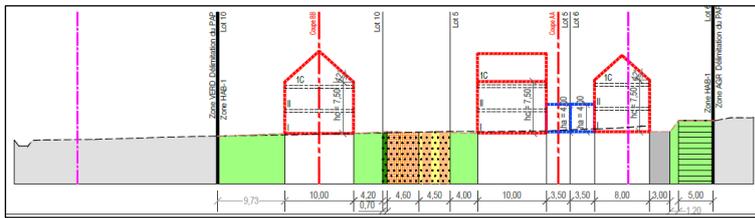




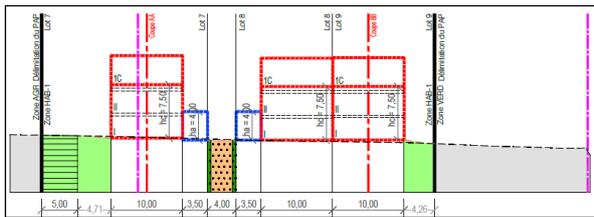
Coupe CC



Coupe DD



Coupe EE



Coupe FF

Source : Luxplan SA, février 2022



5.2 AXONOMÉTRIE DU PROJET

Figure 25 : axonométrie (hors échelle)



Source : Luxplan SA, décembre 2021

6 FICHE DE SYNTHÈSE

Figure 26 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère)			
initié par		IMMO BRAMESCHHOF		Date de l'avis du Ministre			
élaboré par		Luxplan SA		Date d'approbation ministérielle			
Situation géographique				Organisation territoriale			
Commune		Reckange-sur-Mess		CDA			
Localité		Pissange		Commune prioritaire pour le développement de l'habitat			
Lieu-dit		Am Päsch		Espace prioritaire d'urbanisation			
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier		Restaurant, bar, service commerciaux indépendants					
Données structurantes du PAG				Servitudes découlant d'autres dispositions légales			
N° de référence du PAG		80C/016/2018		Environnement		X	
Zone(s) concernée(s)		Zone habitation 1 - [HAB-1]		Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha			
				Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire		5 m	
				Présence de biotope(s)		X	
				Zone de bruit			
				Voirie nationale (permission de voirie)		X	
				Gestion de l'Eau (zones inondables)			
		minimum maximum		Sites et Monuments			
COS		0.30		Inventaire suppl.			
CUS		0.50		Monument national			
CSS		0.50		Zone SEVESO			
DL		25		Autres			
Emplacements de stationnement		1-2		CNRA		X	
CMU (ACDU 2004) HAB-1B / HAB-2							
Terrain							
Surface brute		0.91 ha		100.00 %		Surface cédée au domaine public communal	
Surface nette		0.71 ha		77.53 %		22.47 %	
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)		0.01 ha soit		95.26 m ²		1.04 %	
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (20 km/h)		0.09 ha soit		862.14 m ²		9.45 %	
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)		0.02 ha soit		217.72 m ²		2.39 %	
Surface destinée au stationnement public		0.00 ha soit		39.84 m ²		0.44 %	
Surface destinée à l'espace vert public		0.07 ha soit		692.09 m ²		7.59 %	
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public		0.01 ha soit		142.85 m ²		1.57 %	
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation		0.20 ha soit		2,049.90 m²		22.47 %	
Scellement maximal du sol (terrain net)							
		0.35 ha		Nombre de lots / parcelles / d'îlots		13	
		50.00 %		Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		5.44 a.	
Constructions				Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)			
Surface constructible brute		4,561 m ²		Nombre de logements de type		minimum maximum	
Emprise au sol		1,867 m ²		unifamilial		12 -	
Nombre de logements		22		bifamilial		- -	
Densité de logements / hectare brut		24 u./ha		collectif (> 2 log/bât.)		- 10	
Personnes estimées / logement		5.00		Surf. / nombre de log. à coût modéré		- -	
Nombre d'habitants		110		Surface brute de bureaux maximale		- m ²	
Surface de vente maximale		m ²					
Axe(s) de desserte				Emplacements de stationnement			
		Charge de trafic		activités		habitat	
		(si disponibles et selon prévisions P&CH)		publics		3	
Route Nationale		-		privés (min.)		44	
Chemin Repris		CR 172		privés (max.)		-	
Chemin communal				total (max.)		47	
Offre de transports en commun							
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		0 m		Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)		4,180 m	
Infrastructures techniques							
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		232 m		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert		0 m ²	
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		286 m		Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert		227 m ²	

Source : Luxplan SA, décembre 2021



LISTE DES FIGURES

Figure 1 : localisation du PAP « Duerfstrooss » à Pissange	7
Figure 2 : extrait du plan cadastral.....	7
Figure 3 : vues d'ensemble du site.....	8
Figure 4 : illustrations des constructions existantes environnantes	10
Figure 5 : localisation des arrêts de bus les plus proches	11
Figure 6 : carte de la zone de protection oiseaux Natura 2000	11
Figure 7 : partie graphique du PAG en vigueur	12
Figure 8 : extrait du schéma directeur « Pi-03»	21
Figure 9 : plan masse existant et projeté	22
Figure 10 : esquisse du projet	22
Figure 11 : gabarits des constructions projetées	24
Figure 12 : localisation des espaces verts privés.....	24
Figure 13 : localisation des espaces pouvant être scellés.....	25
Figure 14 : localisation des voiries et espaces verts publics	25
Figure 15 : constructions à démolir	26
Figure 16 : connexion du PAP à la trame viaire existante	28
Figure 17 : localisation du stationnement public et privé.....	28
Figure 18 : parcours de mobilité douce à l'intérieur du périmètre et connexions avec la trame existante	29
Figure 19 : extraits du concept paysager	29
Figure 20 : extrait du concept présenté en réunion avec l'AGE et envoyé pour demande d'accord de principe	31
Figure 21 : délimitation du domaine public et du domaine privé.....	32
Figure 22 : annexe I du RGD – Tableau récapitulatif du degré d'utilisation du sol par lot.....	33
Figure 23 : projet vue en plan (hors échelle)	34
Figure 24 : projet vues en coupes (hors échelle)	34
Figure 25 : axonométrie (hors échelle)	36
Figure 26 : annexe II du RGD – Fiche de synthèse	37

