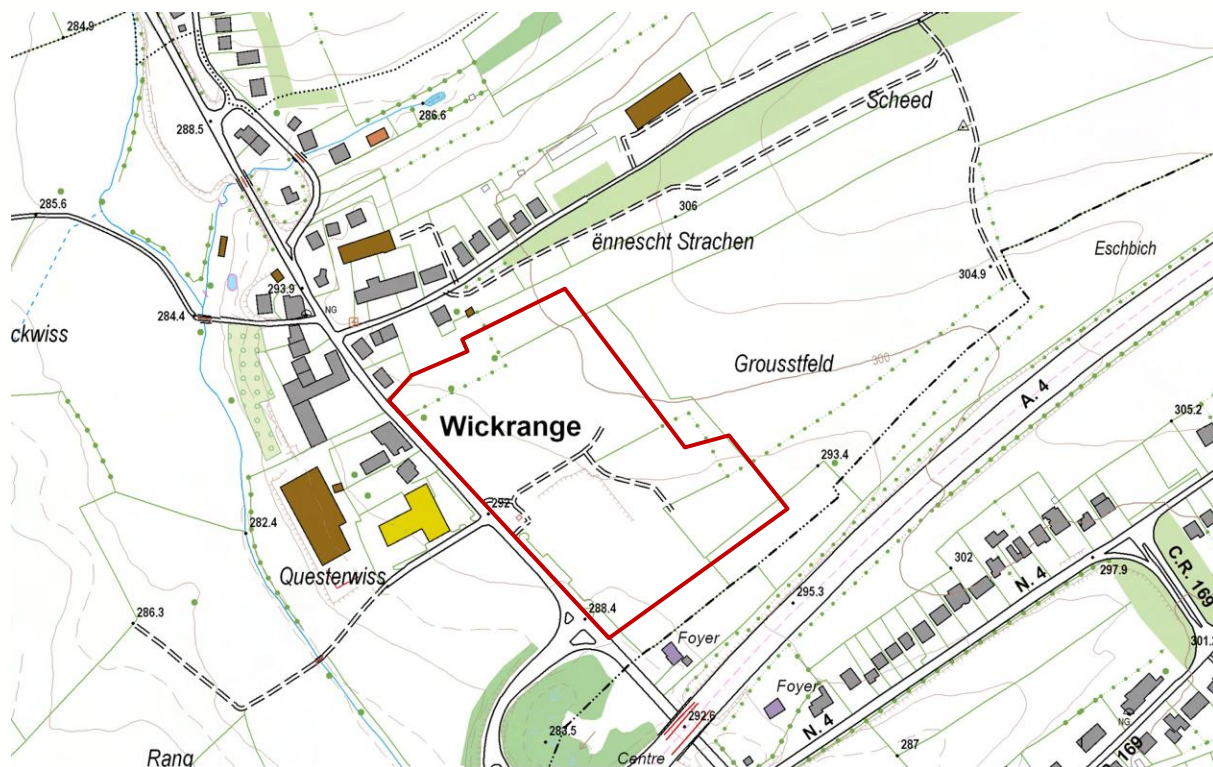


WICKRANGE MESSDALL S.A.

MODIFICATION PONCTUELLE DU PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER « Op dem Pad » à Wickrange



Partie non réglementaire

Rapport justificatif

Avril 2021



Commanditaire

Wickrange Messdall S.A.

3, Rue Jean Piret
L – 2350 Luxembourg
Tél : + 352 49 88 88
Fax : + 352 49 88 49

Mandataire

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108
L – 8303 Capellen
Tél : + 352 26 39 0 – 1
Fax : + 352 30 56 09
Internet : www.luxplan.lu



N° de référence du projet **20200805_LP**

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
rapport rédigé par	Sophie Queval	02/2021
rapport vérifié par	Caroline Drouard	04/2021

Modifications du rapport

Indice	Modifications	Date
A	Modification de la définition de la servitude de passage suite retour MO	28/07/2020
B	Modifications suite aux remarques MO du 25.02.2021	04/03/2021

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).



1. INTRODUCTION ET CONTEXTE	4
1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ	4
1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PAP	5
2. MODIFICATION DU PAP	6
2.1 LOT 1 : AJOUT D'UN NIVEAU SUR UNE PARTIE DE LA CONSTRUCTION	6
2.2 LOT 3 : SUBDIVISION EN PLUSIEURS LOTS.....	7
2.3 RÉAMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE PUBLIQUE	8
2.4 LOT 1 : MODIFICATION DE LA LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE POUR CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES	9
2.5 MISE À JOUR DES DÉNOMINATIONS DES ZONES PAG SUITE À LA REFORTE DU PAG ET SON APPROBATION	9
3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET LE SCHEMA DIRECTEUR	10
3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR	10
3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR	11
3.3 SCHÉMA DIRECTEUR.....	15
4. PLAN ET COUPES D'ILLUSTRATION DE LA MODIFICATION DU PAP	16
5. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....	18
5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE.....	18
5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS.....	18
5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS.....	18
5.4 CONTEXTE ENVIRONNANT	19
5.5 REPRÉSENTATION AXONOMÉTRIQUE	19
6. CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE RECKANGE-SUR-MESS	20
6.1 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE [ECO-C1-SPE]	20
6.2 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE [HAB-2-SPE].....	21
6.3 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE [BEP-SPE]	22
6.4 TABLEAUX RÉCAPITULATIFS	22
7. FICHE DE SYNTHÈSE	24
8. LISTE DES FIGURES	25

1. INTRODUCTION ET CONTEXTE

1.1 DESCRIPTIF DU PAP APPROUVÉ

Le projet a pour objectif de modifier, ponctuellement, le PAP « Op dem Pad » à Wickrange, référence 18520/80C approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur Taina Bofferding, en date du 25 juillet 2019, au lieu-dit « Op dem Pad » à Wickrange, commune de Reckange-sur-Mess.

Figure 1 : extrait de la partie graphique (hors échelle) du PAP « Op dem Pad » en vigueur



Source : AU21, juillet 2019

1.2 OBJECTIFS DE LA MODIFICATION DU PAP

La présente modification du PAP approuvé propose de :

- permettre, pour le lot 1, la construction d'un onzième (11e) niveau plein sur une partie de la construction projetée,
- scinder le lot 3 en plusieurs lots,
- rectifier une erreur matérielle concernant la servitude de passage du lot 1,
- aligner le projet de viabilisation sur le projet d'exécution,
- mettre à jour la dénomination des zones PAG suivant le nouveau PAG en vigueur.

Ces adaptations ponctuelles ciblent notamment les objectifs suivants :

- pour le lot 1 :
 - une meilleure utilisation des hauteurs de construction dans le concept architectural,
- pour le lot 3 :
 - garantir le développement d'une mixité de typologies de logement par la délimitation de lots spécifiques,
 - développer des copropriétés plus petites,
 - rendre possible la réalisation d'un phasage sur la partie « logements » du PAP, tel que souhaité par la commune,
- pour l'ensemble du site :
 - modifier les aménagements de la voirie suivant le projet d'exécution, adapté pour garantir le passage occasionnel de véhicules à fort encombrement sur une emprise d'une largeur de 10 mètres,
 - adapter les dimensions des limites de la surface constructible du lot 1 pour garantir un passage libre d'obstacle d'une largeur de 10 mètres vers l'extérieur du site.

La présente modification du PAP concerne la partie graphique et la partie écrite du PAP en vigueur. Le degré d'utilisation du sol n'est pas modifié et reste en vigueur.

Les modifications sont détaillées au paragraphe suivant et ne mettent pas en cause la structure générale ou les orientations du PAP initial. Par conséquent, il est proposé d'entamer une procédure allégée selon l'article 30bis de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, prévu en cas de modification ponctuelle d'un PAP.

2. MODIFICATION DU PAP

2.1 LOT 1 : AJOUT D’UN NIVEAU SUR UNE PARTIE DE LA CONSTRUCTION

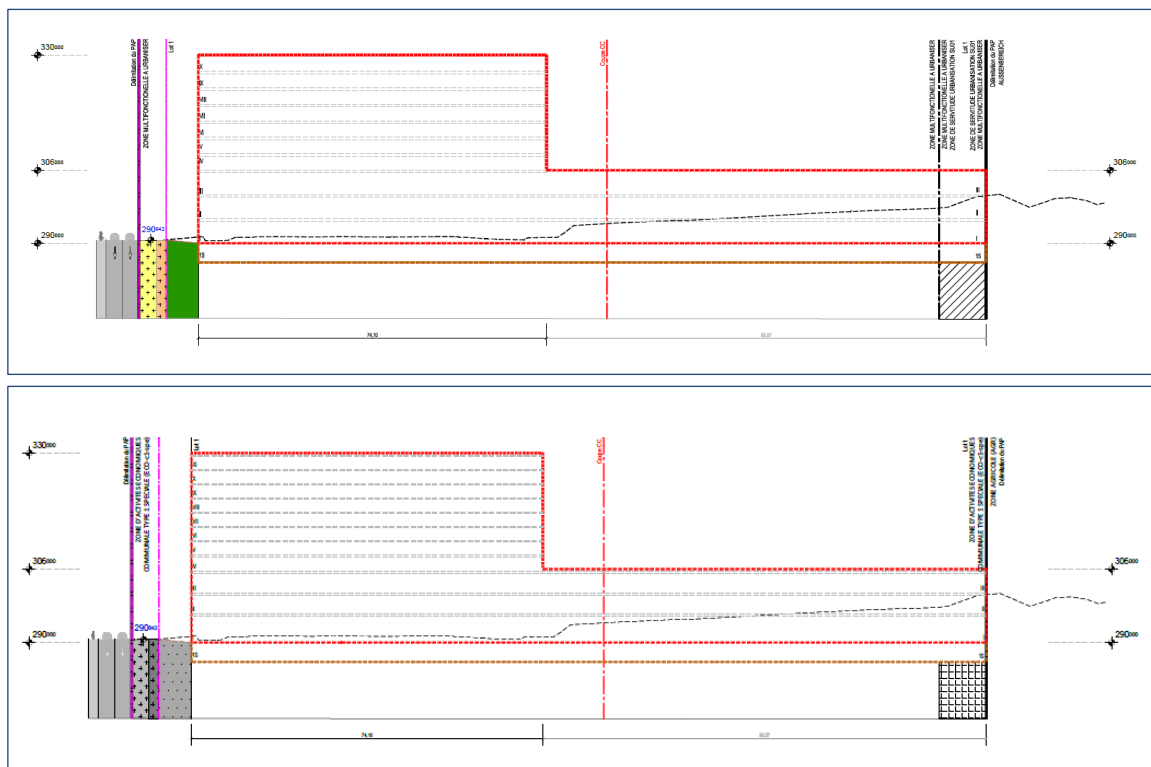
Cette modification concerne la partie du volume constructible projeté dont la hauteur maximum à l’acrotère est fixée à 330 m d’altitude et où il est actuellement permis de réaliser jusqu’à 10 niveaux pleins hors sol.

Pour offrir une plus grande flexibilité architecturale et proposer une meilleure utilisation de la hauteur maximum disponible, le nombre de niveaux pleins admissible est augmenté d’un niveau supplémentaire pour cette partie uniquement, autorisant ainsi la réalisation d’un maximum de 11 niveaux pleins hors-sol contre 10 actuellement. La hauteur maximum d’acrotère et les surfaces du degré d’utilisation du sol affectées au lot ne sont pas modifiés et restent en vigueur.

Il y a lieu de préciser que les hauteurs minimum sous plafond réglementaires des niveaux pleins tel que définies dans le RVBS en vigueur sont respectées.

Cette adaptation est reprise sur la partie graphique, sur le plan, les coupes et dans le tableau schématique du lot 1 à la case y relative. La partie écrite n’est pas modifiée suite à cette adaptation.

Figure 2 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait des coupes – partie graphique)



Source : AU21, juillet 2019 et Luxplan, avril 2021

2.2 LOT 3 : SUBDIVISION EN PLUSIEURS LOTS

☐ Mode de subdivision

Le lot 3 du PAP en vigueur est scindé en plusieurs lots de manière à obtenir :

- 4 lots de taille modérée pour l'aménagement de maisons unifamiliales,
- 2 lots de taille plus conséquente pour l'aménagement d'une ou plusieurs résidences,

Le lot 3 est ainsi remplacé par 6 lots au total.

Cette adaptation est reprise sur la partie graphique et n'entraîne pas de modification du droit à construire permis par le PAP en vigueur. En effet, les surfaces du degré d'utilisation du sol additionnées des 6 nouveaux lots subdivisés sont identiques à celles du lot 3 actuellement en vigueur. De nouveaux tableaux schématiques du degré d'utilisation du sol sont toutefois créés pour ces lots, proposant une répartition adéquate du droit à construire du lot 3, tenant compte du projet d'exécution, de la destination et de la taille des lots. Le tableau récapitulatif Annexe I pour la zone HAB-2-spe est adapté suivant cette modification.

Figure 3 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait du plan – partie graphique)



Source : AU21, juillet 2019 et Luxplan S.A., avril 2021

La partie écrite du PAP en vigueur est également modifiée aux articles suivants :

- 2.2 Répartition des modes d'utilisation du sol
- 2.3 Prescriptions spécifiques aux logements
- 2.4 Logements à coût modéré
- 3.3 Règle spécifique aux lots 3 et 8
- 4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux
- 5.2 Nombre d'emplacements de stationnement
- 5.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation
- 7.1 Espaces verts
- 7.2 Réseaux d'assainissement



❑ **Ajout d'une servitude dite « Servitude d'accessibilité »**

Pour assurer l'accessibilité à chacun des lots créés, une servitude dite « Servitude d'accessibilité pour lots 4, 5, 6 et 7 » vient compléter les parties graphique et écrite (voir article 8.1 du chapitre sur les servitudes).

2.3 RÉAMÉNAGEMENT DE LA VOIRIE PUBLIQUE

Suite à l'avancement des études en exécution, le projet de viabilisation a été adapté pour répondre à de nouvelles contraintes. Afin de mettre en cohérence le PAP par rapport au projet modifié, les dimensions et aménagements tel que prévus dans le PAP en vigueur sont adaptés de manière à s'aligner sur le projet d'exécution.

Cette modification concerne uniquement la partie graphique, sur le futur domaine public. Les limites du domaine privé ne sont pas impactées et le degré d'utilisation du sol n'est pas modifiée.

La nature des matériaux préconisés pour les aménagements (espace vert carrossable ; pavage béton) est précisée à titre indicatif en légende supplémentaire de la partie graphique.

Figure 4 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait du plan – partie graphique)



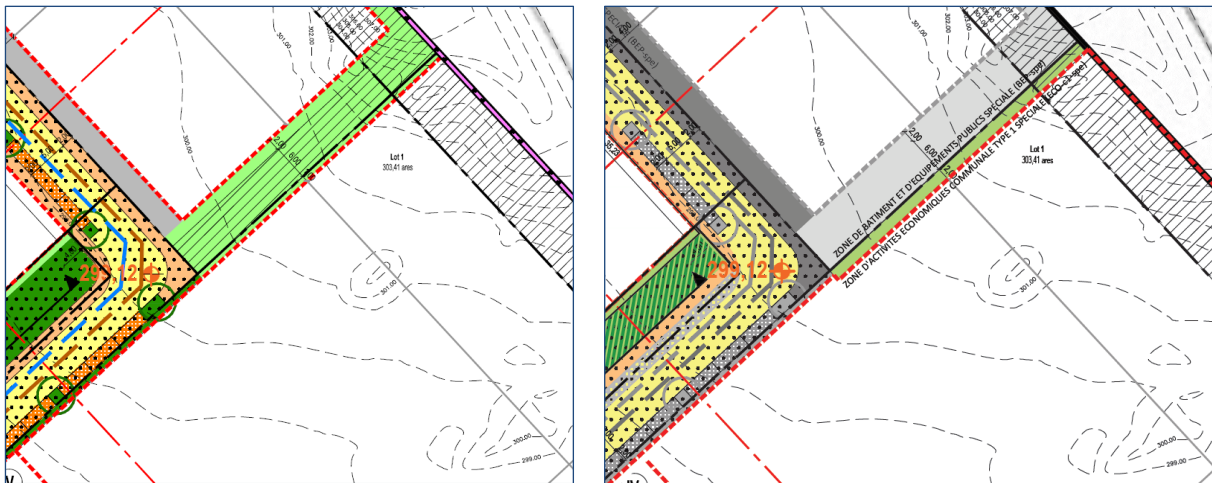
Source : AU21, juillet 2019 et Luxplan, avril 2021

2.4 LOT 1 : MODIFICATION DE LA LIMITE DE SURFACE CONSTRUCTIBLE POUR CONSTRUCTIONS DESTINEES AU SEJOUR PROLONGE DE PERSONNES

Afin de laisser un passage libre de tout obstacle vers l'extérieur du site, une distance minimale de 10 mètres entre les limites de surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé des lot 1 et 2 doit être garantie. A ces fins, la limite de la surface constructible du lot 1 est reculée de 1 mètre pour cette partie. Cette modification concerne uniquement la partie graphique et n'entraîne pas de modification du degré d'utilisation du sol affecté au lot.

La servitude de passage prévue initialement dans le PAP en vigueur est supprimée à cet endroit et sera traitée de manière séparée du PAP.

Figure 5 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait du plan – partie graphique)



Source : AU21, juillet 2019 et Luxplan S.A., mars 2021

2.5 MISE À JOUR DES DÉNOMINATIONS DES ZONES PAG SUITE À LA REFORTE DU PAG ET SON APPROBATION

La partie graphique est modifiée et reprend les nouvelles dénominations des zones de bases, qui ont changé depuis la refonte complète du PAG et son approbation le 16 janvier 2020.

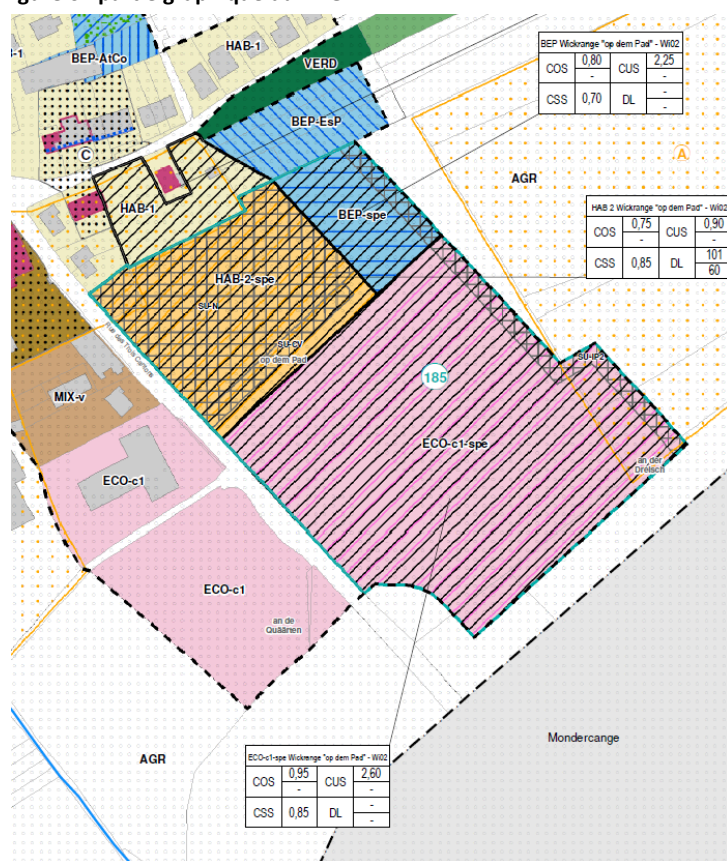
3. EXTRAIT DU PAG EN VIGUEUR, Y COMPRIS LA PARTIE ECRITE, ET LE SCHEMA DIRECTEUR

(RGD Art. 2.1)

3.1 PARTIE GRAPHIQUE DU PAG EN VIGUEUR

Le PAG en vigueur, approuvé par le Ministre de l'intérieur le 16 janvier 2020 et portant la référence 80C/016/2018, inscrit la totalité du site concerné par le présent PAP sur trois zones de base (ECO-c1-spe, BEP-spe, HAB-2-spe), ainsi qu'une zone superposée "zones soumises à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier "nouveau quartier" et trois zones de servitude « urbanisation ».

Figure 6 : partie graphique du PAG



COS	0,95	CUS	2,60
CSS	0,85	DL	-

COS	0,80	CUS	2,25
CSS	0,70	DL	-

COS	0,75	CUS	0,90
CSS	0,85	DL	101 / 60

Source : AC Reckange-sur-Mess, 2021

3.2 PARTIE ÉCRITE DU PAG EN VIGUEUR

Le mode et le degré d'utilisation du sol sont définis comme suit :

Art. 4.2. Zone d'activités économiques communale type 1 spéciale [ECO-c1-spe]

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Op dem Pad », réf. 80C/014/2018 approbation du Ministre de l'Intérieur du 26 novembre 2018

La zone d'activités économiques communale type 1 spéciale est destinée à l'artisanat, aux services, aux bureaux et aux commerces de détail. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, un hébergement hôtelier et des activités de loisirs y sont également admis.

Y sont interdites toutes activités reprises sous les annexes 1 et 2 de la directive 85/337/CEE du 27 juin 1985 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement.

Y sont interdits les bâtiments à usage d'habitation. Un seul logement de service ou de fonction y est autorisé.

L'artisanat est une fonction obligatoire et doit correspondre à une surface construite brute (SCB) **minimale** de 14 434 m².

Les surfaces dédiées au stationnement, aux circulations verticales et horizontales sont à comptabiliser dans la SCB totale mais ne doivent pas être comptabilisées dans les SCB affectées par fonction.

Source : AC Reckange-sur-Mess, 2020

Art. 3.2. Zone de bâtiments et équipements publics spéciale [BEP-spe]

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Op dem Pad », réf. 80C/014/2018 approbation du Ministre de l'Intérieur du 26 novembre 2018

La zone de bâtiments et d'équipements publics spéciale est réservée aux constructions et aménagements d'utilité publique et sont destinées à satisfaire des besoins collectifs.

Seuls des logements de service ainsi que les logements situés dans les structures médicales ou paramédicales, et les maisons de retraite y sont admis.

La réalisation d'une construction ou d'un aménagement d'utilité publique et destiné à satisfaire des besoins collectifs est limitée par une SCB **maximale** de 10 000 m² **qui ne peut aucunement être réaffecté à une autre fonction** en cas de non réalisation.

Source : AC Reckange-sur-Mess, 2020



Art. 1 ZONES D’HABITATION

Les zones d’habitation englobent les terrains réservés à titre principal aux habitations. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte, ainsi que des équipements de service public.

De manière générale, y sont interdits les constructions et les établissements qui par leur nature et leur importance seraient incompatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d’un quartier d’habitation.

Les zones d’habitation sont subdivisées en fonction du type d’habitation en :

1. zones d’habitation 1 [HAB-1] ;
2. zones d’habitation 2 spéciale [HAB-2-spe].

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. 1.2. Zone d’habitation 2 spéciale [HAB-2-spe]

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Op dem Pad », réf. 80C/014/2018 approbation du Ministre de l’Intérieur du 26 novembre 2018

La zone d’habitation 2 spéciale est principalement destinée aux logements de type collectif.

Pour tout plan d’aménagement particulier « nouveau quartier » exécutant une zone d’habitation 2 spéciale, au moins la moitié des logements est de type collectif. La surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 80 pour cent au minimum.

L’habitat est une fonction limitée à une SCB **maximale** de 11 745 m².

Source : AC Reckange-sur-Mess, 2020

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. 9.2. Servitude « urbanisation » - intégration paysagère 2 [SU-IP2]

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Op dem Pad », réf. 80C/014/2018 approbation du Ministre de l'Intérieur du 26 novembre 2018

La « zone de servitudes « urbanisation » - Intégration paysagère 2 » [SU-IP2] vise à garantir l'intégration des zones urbanisées ou destinées à être urbanisées dans le paysage ouvert, en créant une transition harmonieuse entre le milieu bâti et les espaces adjacents. Les bandes de verdure ont en principe une largeur variable d'au moins trois mètres (3 m).

Les façades des bâtiments en contact avec la lisière rurale doivent être végétalisées si des mesures d'intégration paysagère ne peuvent être réalisées.

Les constructions, les aménagements et installations techniques pour la rétention des eaux de surface, les surfaces consolidées perméables pour accès pompier (Rasengitter), les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.

Les plans d'aménagements particulier « nouveau quartier » doivent préciser les plantations autorisées et les façades végétalisées.

Art. 9.5. Servitude « urbanisation » - coulée verte [SU-CV]

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Op dem Pad », réf. 80C/014/2018 approbation du Ministre de l'Intérieur du 26 novembre 2018

La zone de servitude « urbanisation - coulée verte » [SU-CV] est à conserver en tant que coulée verte. La végétation présente sur la zone d'habitation 2 spéciale doit être préservée autant que possible, notamment les arbres isolés repérés comme biotopes, ou compensée dans la coulée verte par exemple, le cas échéant. Les nouvelles plantations doivent être d'essence indigène.

Toute construction y est interdite, hormis les constructions ou aménagement d'utilité publique et destinés à satisfaire des besoins collectifs, les aménagements ayant pour but la rétention des eaux de surface, les infrastructures techniques, les aires de jeux, de loisirs et de détente, les clôtures et les accès de voiries ainsi que les chemins piétonniers.

Art. 9.8. Servitude « urbanisation » - niveaux [SU-N]

Issue de la modification ponctuelle du PAG « Op dem Pad », réf. 80C/014/2018 approbation du Ministre de l'Intérieur du 26 novembre 2018

La zone de servitude « urbanisation - niveaux » [SU-N] vise à garantir une transition harmonieuse entre le nouveau quartier et les quartiers d'habitation existants.

Dans un souci d'intégration harmonieuse avec les quartiers existants, les nouvelles constructions doivent être étagées entre 4,8 niveaux max et 2,8 niveaux max.

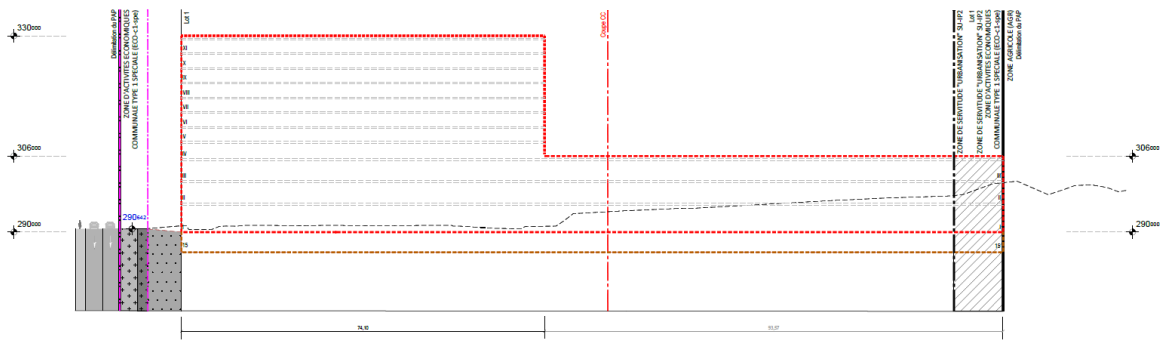
De plus, les nouvelles constructions devront respecter les conditions suivantes :

- Veiller à l'intégration urbaine du projet, notamment au traitement de l'interface avec l'espace bâti limitrophe,
- Diminuer la hauteur des constructions en limite du périmètre vers la rue du Bois, afin de garantir une cohérence de la séquence urbaine existante,
- Assurer une mixité des typologies de logement en intégrant le type « maisonnette » (appartements sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif).

Ces trois conditions sont cumulatives.

Source : AC Reckange-sur-Mess, 2020

Figure 10 : coupe B-B (hors échelle)



Source : Luxplan, avril 2021

Figure 11 : coupe C-C (hors échelle)



Source : Luxplan, avril 2021

5. DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

(RGD Art. 2.2)

5.1 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS REPRÉSENTANT LE VOLUME MAXIMAL ADMISSIBLE

(RGD Art. 2.4a)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre 7.3 *Implantation des constructions représentant le volume maximal admissible*,
- de la partie écrite : article 3 *Implantation des constructions hors sol et sous-sol*.

Afin de garantir une distance minimale de 10 mètres entre la limite de la surface constructible pour constructions destinées au séjour prolongé du lot 1 et du lot 2, les dimensions de la surface constructible du lot 1 est légèrement réduite par la présente modification du PAP. Les autres points ne sont pas impactés.

5.2 AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

(RGD Art. 2.4b)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre 6.4 *Aménagement des espaces publics* ;
- de la partie écrite : article 7 *Aménagement des espaces publics ou ouverts au public – fonds nécessaires à la viabilisation du projet*

La présente modification du PAP prévoit un réaménagement de l'espace public en fonction des modifications apportées au projet de viabilisation dans le cadre du dossier d'exécution. Cependant, cette modification n'a pas d'impact sur le taux de cession prévu par le PAP en vigueur.

5.3 AMÉNAGEMENT DES ESPACES VERTS PRIVÉS

(RGD Art. 2.4c)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre 6.5 *Aménagement des espaces extérieurs privés* ;
- de la partie écrite : article 6 *Aménagement des espaces extérieurs privés*.

La modification du PAP prévoit une réduction de la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé du lot 1, ce qui engendre une légère augmentation de l'espace vert privé sur ce dernier.



5.4 CONTEXTE ENVIRONNANT

(RGD Art. 2d)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau :

- du rapport justificatif : chapitre 3.1 *Contexte du présent PAP* ;
- du rapport justificatif : chapitre 3.3 *Délimitation du périmètre et situation foncière initiale* ;
- du rapport justificatif : chapitre 7.1 *Contexte environnant* ;
- du rapport justificatif : chapitre 7.5.4 *Typologie des constructions existantes voisines*.

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence sur ces points.

5.5 REPRÉSENTATION AXONOMÉTRIQUE

(RGD Art. 2)

Ce point est traité dans le PAP approuvé au niveau du rapport justificatif :

- chapitre 5.2 *Programmation urbaine et typologie des bâtiments*

La présente modification du PAP n'a pas d'incidence sur ce point.

6. CONFORMITÉ PAR RAPPORT AU PAG DE LA COMMUNE DE RECKANGE-SUR-MESS

(RGD Art. 2.2)

6.1 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE [ECO-C1-SPE]

La Zone d'activités économiques communale type 1 spéciale [ECO-c1-spe] remplace la Zone multifonctionnelle à urbaniser [ZMF] de l'ancien PAG. Pour rappel, la partie du projet sis en zone [ECO-c1-spe] est concernée par les modifications suivantes :

- l'augmentation du nombre de niveaux admissibles sur une partie de la construction du lot 1,
- et la modification ponctuelle de la limite de surface constructible pour séjour prolongé de personne du lot 1 afin de garantir un passage libre d'obstacles sur une largeur de 10 m.

6.1.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

Les adaptations précitées ne modifient pas la conformité du PAP au mode d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la Commune de Reckange-sur-Mess, tel que vérifié dans le rapport justificatif du PAP approuvé, au chapitre 5.1. *Conformité du PAP au PAG de la Commune de Commune de Reckange-sur-Mess*, et cela même si la dénomination de la zone de base a changé. Le PAP reste donc conforme au mode d'utilisation du sol du PAG en vigueur.

6.1.2 DEGRÉ D'UTILISATION

Les adaptations proposées n'ont pas d'impact sur :

- la délimitation du PAP et de sa contenance brute
- la délimitation du domaine public et du domaine privé
- le droit à construire affecté sur la zone de base concernée (ancienne ZMF)

Par conséquent, il est possible de conserver le calcul des surfaces réalisé dans le cadre du PAP approuvé qui reste d'application, et cela même si la dénomination de la zone de base a changé.

La présente modification ponctuelle du PAP reste donc conforme au degré d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la Commune de Reckange-sur-Mess, tel que vérifié dans le rapport justificatif du PAP en vigueur au chapitre 5.4. *Conformité du PAP au PAG de la Commune de Reckange-sur-Mess*.

Le tableau récapitulatif, Annexe I du R.G.D. article 2.2 permet de visualiser la conformité du PAP par rapport PAG de la Commune de Reckange-sur-Mess au niveau du degré d'utilisation du sol (cf. chapitre 6.3).



6.2 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE [HAB-2-SPE]

La Zone d'habitation 2 spéciale [HAB-2-spe] remplace la Zone d'habitation 2 [HAB-2] de l'ancien PAG. Pour rappel, la partie du projet sis en zone [HAB-2-spe] est concernée par les modifications suivantes :

- la subdivision du lot 3 du PAP en vigueur en 6 nouveaux lots,
- l'ajout d'une servitude dite « servitude d'accessibilité pour les lots 4, 5, 6 et 7 »,
- la mise à jour des aménagements du domaine public suivant le projet d'exécution.

6.2.1 MODE D'UTILISATION DU SOL

La présente modification ponctuelle du PAP ne change pas la conformité du PAP au mode d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la Commune de Reckange-sur-Mess, tel que vérifié dans le rapport justificatif du PAP en vigueur au chapitre 5.1. *Conformité du PAP au PAG de la Commune de Reckange-sur-Mess*, et cela même si la dénomination de la zone a changé. Le PAP reste donc conforme au mode d'utilisation du sol du PAG en vigueur.

6.2.2 DEGRÉ D'UTILISATION

La subdivision du lot 3 ne change pas la conformité du degré d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la Commune de Reckange-sur-Mess, tel que vérifié dans le rapport justificatif du PAP en vigueur au chapitre 5.4. *Conformité du PAP au PAG de la Commune de Reckange-sur-Mess*.

Sur l'ensemble du PAP la modification ponctuelle du PAP n'a pas d'impact sur la délimitation du PAP et sa contenance brute.

Remarques :

- le PAP en vigueur a été établi sur base du plan de périmètre PAP réf. 2012007MONC-12 du 12 mars 2019 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO, définissant les zones du PAG, la délimitation et la contenance des parcelles initiales ;
- la délimitation du domaine public et du domaine privé est légèrement modifiée sur le plan de bornage du 16 décembre 2019 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO réf. 2019166RECK, validé le 17 décembre 2019 par l'ACT réf. 94/192884, avec une augmentation du domaine public de 0,08 m².

Toutefois les degrés d'utilisation du sol ont été conservés afin de rester cohérent avec le PAP en vigueur et donc respectent les coefficients du PAG de la Commune de Reckange-sur-Mess. Le tableau récapitulatif, Annexe I du R.G.D. article 2.2 permet de visualiser la conformité du PAP par rapport PAG de la Commune de Reckange-sur-Mess au niveau du degré d'utilisation du sol (cf. chapitre 6.3).

6.3 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL EN ZONE [BEP-SPE]

La Zone de Bâtiments et d'équipements publics spéciale [BEP-spe] remplace la Zone de Bâtiments et d'équipements publics [BEP] de l'ancien PAG. Pour rappel, la présente modification du PAP ne prévoit aucune modification sur cette zone

6.3.1 MODE ET DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL

La présente modification du PAP ne change en rien la conformité au mode et au degré d'utilisation du sol défini dans le PAG en vigueur de la Commune de Reckange-sur-Mess, tel que vérifié dans le rapport justificatif du PAP en vigueur au chapitre 5.1. *Conformité du PAP au PAG de la Commune de Commune de Reckange-sur-Mess*, et cela même si la dénomination de la zone a changé.

6.4 TABLEAUX RÉCAPITULATIFS

Figure 12 : tableaux récapitulatifs du PAP

Annexe I : Tableau récapitulatif								
Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾ : <u>Zone d'activités économiques communale type 1 spéciale [ECO-c1-spe]</u>								
Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée								
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>		
Coefficients du PAG "mouture 2017"	DL	_____ / _____	CUS	_____ / 2.60	COS	_____ / 0.95	CSS	_____ 0.85
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		_____ 3.5 ha						
Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"								
	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾	surface construite brute ⁽²⁾	surface d'emprise au sol ⁽²⁾	surface de sol scellée ⁽²⁾			
Lot	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>		
1	_____ / _____ m ²	_____ / _____ u.	_____ / 91.299.00 m ²	_____ / 28.823.00 m ²	_____ / 25.789.00 m ²			
Total	_____ 30.343.00 m ²	_____ 0 / _____ 0 u.	_____ 0.00 / 91.299.00 m ²	_____ 0.00 / 28.823.00 m ²	_____ 25.789.00 m ²			
		<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>minimum</i>	<i>maximum</i>	<i>maximum</i>		
Coefficients résultant du PAP	DL ⁽²⁾	_____ 0 / _____ 0	CUS ⁽²⁾	_____ 0 / _____ 2.600	COS ⁽²⁾	_____ 0 / _____ 0.950	CSS ⁽²⁾	_____ 0.850



Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾: Zone d'habitation 2 spéciale [HAB-2-spe]

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2017"	DL	60	101	CUS	0,90	COS	0,75	CSS	0,85
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		1,34 ha							

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"												
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾				
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum				
3	3 587,18 m ²	46	73	u.	6 115,00 m ²	3 465,00 m ²	3 170,00 m ²					
4	148,77 m ²	1	1	u.	195,00 m ²	133,00 m ²	135,00 m ²					
5	142,15 m ²	1	1	u.	195,00 m ²	125,00 m ²	125,00 m ²					
6	138,44 m ²	1	1	u.	195,00 m ²	125,00 m ²	125,00 m ²					
7	141,25 m ²	1	1	u.	195,00 m ²	125,00 m ²	125,00 m ²					
8	4 955,29 m ²	31	58	u.	4 850,00 m ²	2 861,00 m ²	4 066,00 m ²					
Total	9 113,08 m²	81	135	u.	11 745,00 m²	6 834,00 m²	7 746,00 m²					
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	60,525	100,874	CUS ⁽²⁾	0,000	0,878	COS ⁽²⁾	0,000	0,750	CSS ⁽²⁾	0,850

(1) 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 plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

Source : Luxplan, avril 2021

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾: Zone de Bâtiments et d'Equipements publics speciale [BEP-spe]

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum	minimum	maximum	maximum			
Coefficients du PAG "mouture 2017"	DL			CUS	2,25	COS	0,80	CSS	0,70
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,45 ha							

Fiche 1 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 2011" & "mouture 2017"												
Lot	surface à bâtir nette ⁽²⁾	nombre de logements ⁽²⁾		surface construite brute ⁽²⁾		surface d'emprise au sol ⁽²⁾		surface de sol scellée ⁽²⁾				
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum				
2	4 479,00 m ²			u.	10 000,00 m ²	3 581,00 m ²	3 134,00 m ²					
Total	4 479,00 m²	0	0	u.	10 000,00 m²	3 581,00 m²	3 134,00 m²					
Coefficients résultant du PAP		DL ⁽²⁾	0,000	0,000	CUS ⁽²⁾	0,000	2,233	COS ⁽²⁾	0,000	0,800	CSS ⁽²⁾	0,700

(1) 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 plan d'aménagement général.

(2) Les valeurs sont à indiquer conformément au règlement grand-ducal du 29 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, respectivement au règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune.

Observations :

Source : Luxplan, avril 2021



7. FICHE DE SYNTHÈSE

Projet				N° de référence (à remplir par le ministère)	
initié par		Felix Giorgetti Sàrl		Date de l'avis du Ministre	
élaboré par		Luxplan SA		Date d'approbation ministérielle	
Situation géographique			Organisation territoriale		
Commune		Reckange-sur-Mess	CDA		
Localité		Wickrange	Commune prioritaire pour le développement de l'habitat		
Lieu-dit		Op Dem Pad	Espace prioritaire d'urbanisation		
Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier			Centre de rencontre (Hellange)		
Données structurantes du PAG			Servitudes découlant d'autres dispositions légales		
N° de référence du PAG		080	Environnement		
Zone(s) concernée(s)		HAB-2-spe	Proximité immédiate (< 30 m) de bois et forêts > 1 ha		
		BEP-spe	Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire		800 m
		ECO-c1-spe	Présence de biotope(s)		
		PAP-NQ	Zone de bruit		x
		minimum	Voie nationale (permission de voirie)		x
		maximum	Gestion de l'Eau (zones inondables)		
COS		0,95 / 0,80 / 0,75	Sites et Monuments		
CUS		2,60 / 2,25 / 0,90	inventaire suppl.		
CSS		0,85 / 0,70 / 0,85	Monument national		
DL		60	Zone SEVESO		
Emplacements de stationnement		/	Autres		
Terrain			Surface cédée au domaine public communal		
Surface brute		5,30 ha			0,90 ha
Surface nette		4,39 ha			17,07%
			Taux de cession		
Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public)			0,10 ha	965,00 m ²	1,82 %
Surface destinée à la zone résidentielle / zone de rencontre (30 km/h)			0,23 ha	2,344,00 m ²	4,42 %
Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public)			0,16 ha	1,593,00 m ²	3,01 %
Surface destinée au stationnement public			0,03 ha	261,00 m ²	0,49 %
Surface destinée à l'espace vert public			0,39 ha	3,880,00 m ²	7,32 %
Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public			0,00 ha	0,00 m ²	0,00 %
Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation			0,90 ha	9,043,00 m ²	17,07 %
Scellement maximal du sol (terrain net)			3,67 ha	Nombre de lots / parcelles / d'îlots	
			83,46 %	8	
			Taille moyenne des lots / parcelles / îlots		
			54,92 a.		
Constructions			Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements)		
Surface constructible brute		113,044 m ²	Nombre de logements de type		
Emprise au sol		39,238 m ²	minimum		
Nombre de logements		81	maximum		
Densité de logements / hectare brut		15	unifamilial		
Personnes estimées / logement		2,60	bifamilial		
Nombre d'habitants		211	collectif (> 2 log/bât)		
Surface de vente maximale		- m ²	Surf. / nombre de log. à coût modéré		
			1,174,50 m ²		
			Surface brute de bureaux maximale		
			- m ²		
Axe(s) de desserte			Emplacements de stationnement		
Charge de trafic (si disponibles et selon prévisions P&CH)			publics	activités	habitat
Route Nationale	RN13		privés (min.)	-	22
Chemin Repris	-		privés (max.)	Voir partie écrite PAP	
Chemin communal	-		total (max.)	-	22
Offre de transports en commun			Proximité d'une gare ou d'un arrêt de chemin de fer (distance parcourue)		
Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue)		10 m	4,400 m		
Infrastructures techniques			Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert		
Longueur totale de canalisation pour eaux usées		341 m	68 m ²		
Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales		381 m	Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert		
			752 m ²		



8. LISTE DES FIGURES

Figure 1 : extrait de la partie graphique (hors échelle) du PAP « Op dem Pad » en vigueur.....	4
Figure 2 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait des coupes – partie graphique).....	6
Figure 3 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait du plan – partie graphique)	7
Figure 4 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait du plan – partie graphique)	8
Figure 5 : comparaison de la situation en vigueur et de la situation modifiée (extrait du plan – partie graphique)	9
Figure 6 : partie graphique du PAG	10
Figure 7 : schéma directeur	15
Figure 9 : vue en plan du projet de modification ponctuelle du PAP (hors échelle).....	16
Figure 10 : coupe A-A (hors échelle)	16
Figure 11 : coupe B-B (hors échelle).....	17
Figure 12 : coupe C-C (hors échelle).....	17
Figure 13 : tableaux récapitulatifs du PAP	22