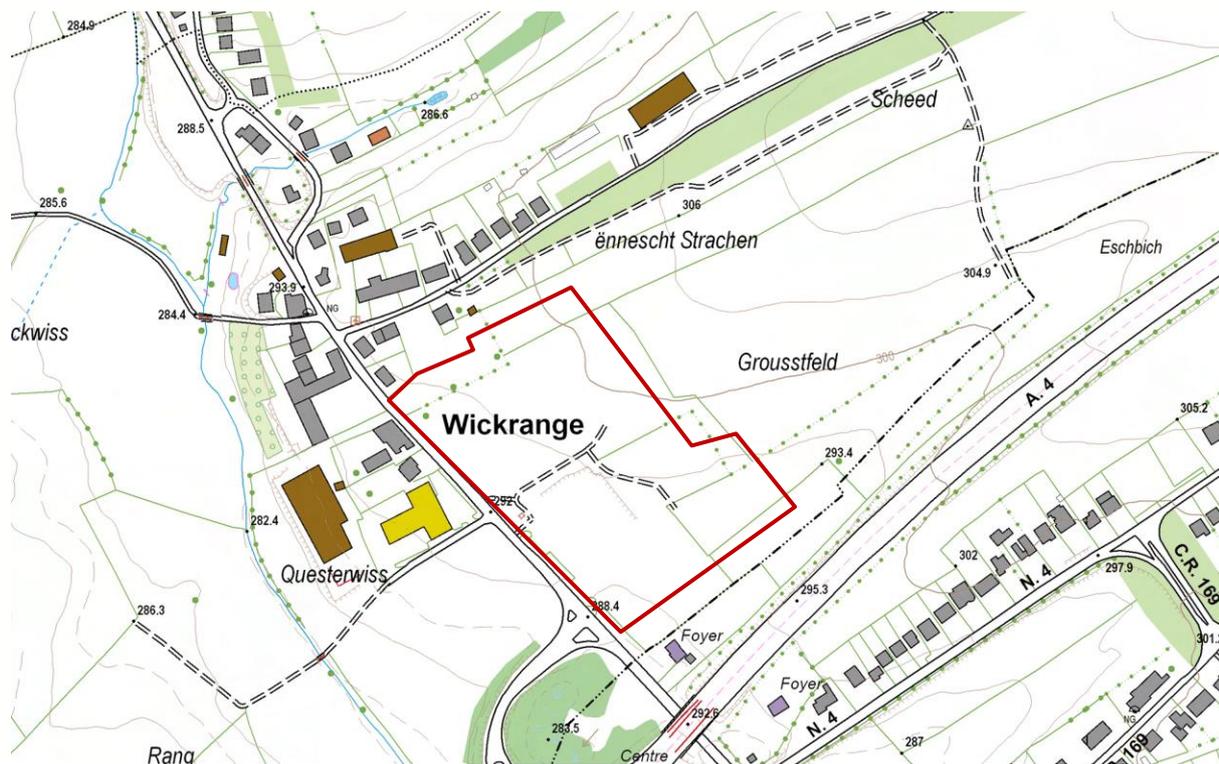


WICKRANGE MESSDALL S.A.

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



Partie réglementaire

Partie graphique - Partie écrite

Avril 2021



TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	5
Partie écrite	7
Art. 1. Mode d'utilisation du sol admissible.....	7
Art. 2. Mode d'utilisation du sol admissible.....	7
2.2 Répartition des modes d'utilisation du sol.....	7
2.3 Prescriptions spécifiques aux logements	7
2.4 Logements à coût modéré	8
Art. 3. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	8
3.3 Règle spécifique aux lots 3 et 8.....	8
Art. 4. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	9
4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux.....	9
Art. 5. Espaces de stationnement et accès	10
5.2 Nombre d'emplacements de stationnement.....	10
5.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	10
Art. 6. Aménagement des espaces extérieurs privés	10
Art. 7. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public – Fonds nécessaires à la viabilisation du projet	11
7.1 Espaces verts	11
7.2 Réseaux d'assainissement.....	11
Art. 8. Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement particulier	12
8.1 Servitudes.....	12
Annexes.....	13

Le présent projet d'aménagement particulier est élaboré conformément :

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

PARTIE GRAPHIQUE

Le plan, référence 20200805-LP-U001 indice A, remplace la partie graphique (20171204-AU21-001 Indice I) du PAP « Op dem Pad » à Wickrange, référence 18520/80C approuvé par la Ministre de l'Intérieur, en date du 25 juillet 2019, au lieu-dit « Op dem Pad » à Wickrange, Commune de Reckange-sur-Mess au niveau des lots 1 et 3.

Il constitue la partie graphique du PAP en complément de la partie graphique du PAP « Op dem Pad », référence 18520/80C approuvé par la Ministre de l'Intérieur, en date du 25 juillet 2019.



PARTIE ÉCRITE

Dans le cadre de la présente modification ponctuelle du PAP, la présente partie écrite, référence 20200805-LP-PE indice A remplace et complète la partie écrite du PAP « Op dem Pad » à Wickrange, référence 18520/80C approuvé par Madame la Ministre de l'Intérieur, en date du 25 juillet 2019.

Les points non réglés par le présent Plan d'Aménagement Particulier (PAP) sont soumis à la partie écrite du Plan d'Aménagement Général (PAG) et au règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites en vigueur.

Art. 1. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

[...]

Art. 2. MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE

[...]

2.2 Répartition des modes d'utilisation du sol

[...]

Lots 3 à 8 :

- Habitations,
- services et professions libérales.

Les établissements pouvant être affiliés à la Chambre des Métiers du Luxembourg sont considérés comme entreprises ayant une fonction d'artisanat.

2.3 Prescriptions spécifiques aux logements

[...]

Pour les lots 3 et 8, ceux-ci devront tenir compte des points suivants :

- Au minimum quatre-vingts pour cent (80 %) de la surface constructible brute est dédiée au logement,
- au moins la moitié du logement est de type collectif,
- au minimum dix pour cent (10 %) des appartements disposent de trois chambres,
- au maximum soixante pour cent (60 %) des appartements disposent d'une chambre.

Pour les lots 4 à 7, des typologies de logement unifamilial de type « maisonnette » (sur deux étages avec entrée directe depuis l'extérieur, pouvant comprendre un jardin privatif) sont à prévoir.

[...]



2.4 Logements à coût modéré

Dix pour cent (10 %) de la surface construite brute dédiée au logement au sein **des lots 3 à 8** sont réservés à la réalisation de logements à coût modéré, destinés à des personnes répondant aux conditions d'octroi des primes de construction ou d'acquisition prévues par la loi modifiée du 25 février 1979 concernant l'aide au logement.

Les conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention du dossier d'exécution du PAP. La répartition des logements à coût modéré se fera suivant une répartition similaire aux typologies indiquées à l'article 2.3. du présent document.

[...]

Art. 3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

[...]

3.3 Règle spécifique aux lots 3 et 8

Les lots 3 et 8 accueillent chacun une copropriété. Il est possible de réaliser un seul sous-sol commun. Le sous-sol commun peut servir d'accès aux sous-sols des lots 4 à 7 (voir article 8.1, « servitude d'accessibilité pour lots 4, 5, 6 et 7 »).

[...]



Art. 4. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

▪ *Niveau de référence et niveau du rez-de-chaussée*

Les niveaux de référence par lot correspondent également au rez-de-chaussée, ils sont indiqués en côte d'altimétrique. Les niveaux diffèrent pour les lots et sont repris ci-dessous :

- pour le lot 1 : 290,00 m d'altitude
- pour le lot 2 : 297,55 m d'altitude
- pour le lot 3 : 298,50 m d'altitude
- pour les lots 4 à 7 : 296,00 m d'altitude
- pour le lot 8 : 295,00 m d'altitude

[...]

▪ **Niveau en retrait**

[...]

Pour les lots 3 à 8 : Le niveau en retrait peut être construit à l'aplomb de n'importe quel mur. En plus des limites constructibles reprises sur la partie graphique, il représente au maximum quatre-vingts pour cent (80 %) de la surface du niveau inférieur.

▪ *Prescriptions spécifiques aux niveaux en sous-sol*

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond au maximum à la délimitation des surfaces constructibles.

Les niveaux en sous-sol peuvent être communs et d'un seul tenant pour plusieurs bâtiments d'une même fenêtre constructible.

[...]

Art. 5. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

[...]

5.2 Nombre d'emplacements de stationnement

[...]

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

Enfin, dans le cadre de la mise en œuvre de la zone d'activités économiques communale type 1 spéciale [ECO-c1-spe] à urbaniser comportant des destinations et activités différentes pouvant utiliser des places de stationnement de manière non simultanée, il pourra être tenu compte de la complémentarité d'usage pour établir le nombre global de places exigé, sur base d'une étude de stationnement appropriée.

[...]

5.5 Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

L'accès des parkings souterrains des lots 3 à 8 est indiqué par deux flèches reliées à leurs bases par un trait. Elles indiquent la possibilité de réaliser, sur toute la longueur de ce trait, au maximum deux (2) rampes d'entrées de maximum 6 m de large chacune afin d'accéder aux sous-sols à travers l'espace vert publique.

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique ou privée ouverte à la circulation publique ou encore les cheminements piétonniers.

[...]

Art. 6. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

[...]

Art. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

[...]

7.1 Espaces verts

Les espaces verts publics sont destinés à :

- Maintenir une partie de la végétation du site ;
- Maintenir une coulée verte **d’Est en Ouest entre les ilots** ;
- Recevoir des ouvrages et aménagements permettant la rétention des eaux pluviales ;

Ils sont exempts de constructions, à l’exception des équipements et infrastructures techniques publics nécessaires à la viabilisation du site. Ils peuvent cependant comporter :

- Des chemins piétons d’une largeur maximale de deux mètres et cinquante centimètres (2,50m) sans que cela figure sur la partie graphique et sans que pour autant le présent PAP ne doive être modifié. Ces chemins piétons sont à réaliser en matériaux perméables ;
- Des bordures délimitant l’espace vert public, des murets et talus si nécessaires ;
- Maximum deux (2) accès (voiries et rampes) vers **l’ilot constitué de l’ensemble groupé des lot 3 à 8**, dans les limites symbolisées dans la partie graphique par deux flèches reliées l’une à l’autre par leur base, et sans que pour autant le présent PAP ou le calcul de cession ne doivent être modifiés.
- Un accès pour servitude de passage **et/ou servitude d’accessibilité pour lots 4, 5, 6 et 7** (voir article 8.1).

7.2 Réseaux d’assainissement

- *Evacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention*

[...]

Sur demande de l’AGE, une séparation de l’évacuation des eaux pluviales s’est établie de façon suivante. L’eau pluviale du lot 2 et **de l’ilot formé des lots 3 à 8** passe par leur propre rétention près de l’accès routier. Le débit régulé et le trop-plein sont dirigés vers le lot 1. [...]

- *Evacuation des eaux usées*

Les eaux usées pour **le lot 2 et l’ilot formé des lots 3 à 8** sont raccordées sur le réseau existant dans la « rue des Trois Cantons ». L’évacuation de la partie « Motor City » se réalise via une nouvelle canalisation à raccorder sur le collecteur projeté en parallèle de la Mess.

Art. 8. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

8.1 Servitudes

▪ *Servitude de type urbanistique*

Les façades des bâtiments en contact avec la lisière rurale (SU-IP2 dans le PAG) doivent alors être végétalisées si des mesures d'intégration paysagère sur cette bande de trois mètres (3 m) 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 (Rasengieter), les pistes cyclables, ainsi que des chemins dédiés à la mobilité douce y sont autorisés.

L'entretien est à la charge du propriétaire des terrains correspondants.

▪ *Servitude de passage*

Un cheminement de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doit permettre l'accessibilité des services incendie et de secours et donc comporter une bande libre stabilisée au tonnage requis et destinée à la circulation d'un véhicule d'intervention. Celui-ci est représenté par la zone superposée hachurée nommée « servitude de passage » et est à aménager selon les critères suivants :

- La totalité de la surface, aussi bien publique que privée, doit supporter une charge de 13 tonnes par essieu et de 20 tonnes sur essieux couplés,
- La surface située en espace vert privé peut être constituée par un dallage formé de blocs de stabilisation du sol ou un gazon empierré. La stabilité au sol doit être garantie. La délimitation du dallage doit être bornée par des arbustes, des panneaux ou tout autre moyen suffisamment explicite,
- Il est à aménager de plain-pied et ne comprend pas de bordure, muret ou grillage.
- Le cheminement doit avoir une largeur de minimum quatre mètres (4 m) aux aires de circulation des services incendie et de secours et s'élargir à minimum six mètres (6 m) aux aires de manœuvres.

▪ *Servitude d'accessibilité pour lots 4, 5, 6 et 7*

Des voies ou chemins doivent permettre à tout moment, et de manière individuelle, l'accessibilité aux lots 4, 5, 6 et 7. Ceci concerne l'accès aux niveaux du rendez-de chaussée, aux jardins, aux étages pour l'entretien ainsi qu'aux niveaux en sous-sols pour l'accès aux caves ou aux emplacements de stationnement.

[...]

ANNEXES

- Certificat OAI

- Version numérique

- Plan de bornage (réf. Terra : GO2019166RECK et réf. ACT : 94/192884) du 16 décembre 2019 élaboré par le bureau de géomètres officiels Terra GO et validé le 17 décembre 2019 par l'ACT

