

PLAN D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER nouveau quartier « im Bourpesch »

Localité de Wickrange – Commune de Reckange-sur-Mess

Novembre 2025

PARTIE ÉCRITE

Objet : Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « Im Bourpesch » à Wickrange (commune de Reckange-sur-Mess)
Commune : Adiministartion communale de Reckange-sur-Mess 83, rue Jean-Pierre Hilger L-4980 Reckange-sur-Mess
Date : Novembre 2025
Parcelles : 166/672 Pour plus de précision, se référer au mesurage cadastral du 01-12-2023 dressé par Geolux G.O. 3.14
Maitre de l'ouvrage : Monsieur Claude Clemes et Madame Pia Clemes
Maitre d'œuvre : Jim Clemes Associés 120 rue du Luxembourg 4221 Esch-sur-Alzette Tel : +352 55 32 19 1 Fax : +352 55 23 96 Email : info@clemes.lu
Bureau d'ingénieurs conseils : Infrastructures et gestion de l'eau TR Engineering Ingénieurs-conseils 86-88 Rue de l'Égalité 1456 Luxembourg Tél : +352 49 00 65 1 Fax : +352 49 25 38 Email : e-mail@tr-engineering.lu
Bureau d'étude environnementale : LSC 360 4 rue Albert Simon 5315 Contern Tél : +352 30 61 61 1 Email : info@lsc-group.lu

SOMMAIRE

1. GENERALITES	6
1.1 Délimitation et contenance du PAP	6
1.2 Délimitation des lots/flots et affectations	6
1.3 Champs d'application	6
2. DEGRE D'UTILISATION DU SOL	7
2.1 Surface du lot/ îlot	7
2.4 Surface scellée	7
2.5 Type, disposition et nombre de constructions	8
2.6 Type et nombre de logement	8
2.7 Type de toiture	8
2.8 Hauteur des constructions	8
2.9 Nombre de niveaux	8
3 GABARIT DES IMMEUBLES	9
3.1 Les limites des surfaces constructibles	9
3.2 Les alignements obligatoires	10
3.3 Les balcons / auvents	10
3.4 Les retraits / loggias	10
4 DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS	10
5 LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES	10
6 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES	10
6.1 Espaces verts privés	10
6.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés	11
6.3 Les emplacements de stationnement	12
6.4 Remblais et déblais	12
7 PLANTATIONS, MURETS ET CLÔTURES	12
7.1 Plantations	12
7.2 Clôtures, haies, murs et murets	12
8 LES SERVITUDES ET AUTRES POINTS D'ATTENTION	13
8.1 Zone de bruit	13
8.2 Servitude « urbanisation » - Etude de sol	14
8.3 Servitude « urbanisation » - Structures ligneuses	14
8.4 Servitude de passage	14
9 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC	14

9.1	Fonds destinés à être cédés au domaine public communal.....	14
9.2	Les emplacements de stationnement	15
9.3	Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre.....	15
9.4	Espaces verts publics	15
9.5	Zone de rétention et aire de jeux.....	15
9.6	Éclairage public	15
10	DISPOSITION VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX.....	16
11	TABLEAU DES SURFACES	17
12	ANNEXES	18

PREAMBULE

Le présent document constitue la partie écrite au Plan d'Aménagement Particulier Nouveau Quartier « im Bourpesch » à Wickrange (PAP NQ) établi pour des fonds situés sur la localité de Wickrange (Commune de Reckange-sur-Mess), le long de la rue des Trois Cantons. La rue des Trois Cantons (N13) relie Ehlange à Reckange-sur-Mess, Pontpierre et Bergem. Les fonds sont aujourd'hui occupés par une prairie en friche (terrain vague).

Référence du Schéma Directeur au PAG : sd_wickrange_eh_ « im Bourpesch »

Parcelles cadastrales concernées par le PAP :

Entier : 166/659, section F dite de Wickrange, commune de Reckange-sur-Mess

Pour plus de précision, se référer au mesurage cadastral du 01-12-2023 dressé par Geolux G.O. 3.14.

166/659	Mr. Claude Clemes et Mme Pia Clemes	48a 09ca (4809 m ²)
---------	--	---------------------------------

Le plan d'aménagement particulier « im Bourpesch » a pour objectif la planification d'un quartier résidentiel d'une superficie d'environ 3 185,81 m² comprenant la création de 7 habitations unifamiliales dont 6 regroupées en bande et 1 isolée. Le projet comprend également la création d'un bassin d'orage enterré d'utilité publique construit sur un fonds privé cédé à la commune.

1. GENERALITES

1.1 Délimitation et contenance du PAP

Le plan d'aménagement particulier couvre une superficie de 0ha 31a 85ca. Le plan de mesurage du géomètre GEOLUX G.O. 3.14, n° 22-51366V du 1 décembre 2023 certifiant la superficie totale du PAP est annexé au dossier PAP.

1.2 Délimitation des lots/îlots et affectations

Le présent plan d'aménagement particulier est composé de 8 lots :

- 1 lot est affecté à la construction d'une maison unifamiliale isolée ;
- 6 lots sont affectés à la construction de 6 maisons unifamiliales en bande ;
- 1 lot est affecté à la réalisation d'un bassin d'orage communal

1.3 Champs d'application

La partie réglementaire du plan d'aménagement particulier est fondée d'une partie écrite et d'une partie graphique. Le présent document constitue la partie écrite du plan d'aménagement particulier « im Bourpesch ».

Le plan d'aménagement particulier nouveau quartier « im Bourpesch » concerne les fonds délimités en partie graphique PAP NQ « im Bourpesch ».

La partie écrite précise et complète la partie graphique. En cas de contradiction ou d'incohérence entre les documents du plan d'aménagement particulier, la partie écrite prime sur la partie graphique.

En cas de contradiction ou d'incohérence entre les coupes et le plan de la partie graphique, le plan prime sur les autres pièces de la partie graphique.

L'application du présent document se fera sans préjudice aux lois et aux règlements en vigueur, au Plan d'Aménagement Général et à toute autre directive d'ordre supérieur.

2. DEGRE D'UTILISATION DU SOL

2.1 Surface du lot/ îlot

En cas de différences dans les dimensions et surfaces d'une parcelle, constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites, les surfaces et dimensions seront à reconsidérer suivant les dimensions effectives de cette parcelle.

LOTS	Surfaces [m ²]	Surfaces [ares]	Surfaces [Ha]	[%]
PAP total	3 185.81	31.85	0.319	100.00%
Lots privés	1 758.18	17.58	0.175	55.19 %
Lot privé cédé au domaine public communal	894.65	8.94	0.089	28.08 %
Lot 1	415.78	4.15	0.041	13.05 %
Lot 2	198.79	1.98	0.019	6.24 %
Lot 3	166.70	1.60	0.016	5.24 %
Lot 4	205.04	2.05	0.020	6.44 %
Lot 5	219.97	2.19	0.021	6.90 %
Lot 6	208.88	2.08	0.020	6.55 %
Lot 7	343.02	3.43	0.034	10.76 %
Lot 8	894.65	8.94	0.089	28.08 %

Les lots 1, 3, 4, 5 et 6 sont divisés en deux lots séparés : 1.1 et 1.2, 3.1 et 3.2, 4.1 et 4.2, 5.1 et 5.2, et 6.1 et 6.2, soit 1 lot pour la construction d'une maison unifamiliale et 1 lot pour un emplacement de stationnement privé. Ces lots séparés sont cependant indissociables et ne peuvent être vendus séparément.

2.4 Surface scellée

Les superficies des terrasses avec un revêtement scellé sont limitées à 30m² par lot et peuvent être réalisées dans les zones grisées 'espace extérieur pouvant être scellé' représentées en partie graphique.

Concernant les surfaces scellées par des volumes couverts d'une toiture verte, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite de moitié.

Pour les lots 1.2 à 6.2 qui concernent des emplacements de stationnement, la surface scellée est limitée à 50% de la surface du lot. Les matériaux pour les aires de stationnements devront être perméables (exemple : dalles béton-gazon).

2.5 Type, disposition et nombre de constructions

Pour les constructions principales contiguës des lots 2 à 4 et des lots 5 à 7, le gabarit ainsi que les hauteurs et les toitures des constructions devront être identiques.

Pour les dépendances contiguës, le gabarit ainsi que la toiture et la hauteur des constructions devront être identiques.

De manière générale, les abris de jardin doivent être intégrés dans les surfaces constructibles définies en partie graphique et accolés aux constructions principales. Seuls les lots 1 et 7 disposeront d'un abri de jardin construit de manière isolée en respectant les prescriptions de la présente partie écrite.

2.6 Type et nombre de logement

Le nombre de logements projetés par le PAP étant inférieur à 10 unités, l'application de la réglementation sur les logements abordables ne s'applique pas. Aucune surface construite brute du PAP dédiée au logement ne devra être réservée à la réalisation de logements abordables.

2.7 Type de toiture

Les volumes principaux des constructions destinées au séjour prolongé sont couverts d'une toiture plate. Les volumes à toitures plates contigus des lots 2 à 4 et des lots 5 à 7 doivent avoir une hauteur d'acrotère identique.

Le lot 1 pourra présenter un volume secondaire à toiture plate dans le gabarit défini pour les constructions destinées au séjour prolongé. Ce volume secondaire à toiture plate doit clairement être subordonné en emprise et en hauteur au volume principal.

Le lot 2 pourra présenter une dépendance à toiture plate de type car-port, d'un seul niveau et destiné au stationnement de véhicules.

Les toitures plates des étages en retrait et volumes secondaires peuvent être aménagées en toiture terrasse, en respectant un recul minimum de 1.90m par rapport aux limites cadastrales latérales. Le reste doit être végétalisé.

Le toit des dépendances doit être végétalisé.

2.8 Hauteur des constructions

La hauteur à l'acrotère est mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume.

2.9 Nombre de niveaux

On entend par rez-de-chaussée le niveau de l'habitation auquel se situe la porte d'entrée principale du logement.

Le niveau du rez-de-chaussée projeté est indiqué en partie graphique pour chacun des lots. Ces niveaux et tous les niveaux projetés au niveau du sol sont à apprécier avec une tolérance

de + ou – 0,50 m (c'est le projet d'exécution du PAP lors de sa mise en œuvre qui définira plus précisément ces niveaux).

Les niveaux en sous-sol ne sont pas autorisés pour les lots 1 à 7.

La hauteur libre définissant les niveaux en partie graphique (coupes), est donnée à titre indicatif.

Tableau récapitulatif pour chaque lot

LOTS	Niv. de référence [m]	Hauteur acrotère min [m]	Hauteur acrotère max [m]	Nbre niveaux
Lot 1	289.00	298.75	300.00	II+1R
Lot 2	289.25	299.00	300.25	II+1R
Lot 3	289.375	299.00	300.25	II+1R
Lot 4	289.50	299.00	300.25	II+1R
Lot 5	289.625	299.50	300.75	II+1R
Lot 6	289.75	299.50	300.75	II+1R
Lot 7	289.75	299.50	300.75	II+1R
Lot 8	-	-	-	-

3 GABARIT DES IMMEUBLES

3.1 Les limites des surfaces constructibles

En cas de contradiction entre indications de la partie graphique, les reculs prescrits sont à considérer comme des valeurs minimales et priment sur le dimensionnement maximal des surfaces constructibles.

Les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé reprennent les limites des surfaces constructibles de volumes principaux ou annexes destinés au séjour prolongé de personnes.

Les limites de surfaces constructibles pour dépendances correspondent aux limites des surfaces constructibles des volumes isolés ou accolés, non destinés au séjour prolongé de personnes. La fonction d'abri de jardin ou d'espace technique, comme une chaufferie, peut y être installée.

Les limites de surfaces constructibles pour carports reprennent les limites des surfaces constructibles destinées aux zones de stationnement couvertes, de type carport.

3.2 Les alignements obligatoires

La façade doit respecter l'alignement obligatoire sur au moins 2/3 de la surface. Le retrait généré par les loggias n'est pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

3.3 Les balcons / auvents

Les maisons unifamiliales ne peuvent pas présenter de saillies.

3.4 Les retraits / loggias

Le plan de la façade avant de l'étage en retrait possède un retrait d'au moins 1m par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Les loggias, de même qu'une alcôve au droit de l'entrée piétonne du rez-de-chaussée, sont permises dans la composition architecturale des maisons moyennant une parfaite intégration dans le volume de celle-ci.

4 DEGRE DE MIXITE DES FONCTIONS

Les lots 1 à 7 sont destinés à recevoir des maisons unifamiliales.

Pour ces lots, il n'est pas autorisé d'autres affectations que le logement.

5 LES INFRASTRUCTURES TECHNIQUES

Le placement de capteurs solaires, de panneaux photovoltaïques et/ou tout dispositif de chauffage ou refroidissement est autorisé à condition qu'ils soient disposés sur la toiture des constructions principales/ étages en retrait et respectent les conditions suivantes :

- 1 m de recul par rapport aux façades
- Orientés vers la voie publique
- 1 m de hauteur, mesuré par rapport à l'acrotère

La pose d'antenne de récepteurs paraboliques et de tout élément pouvant altérer l'aspect des façades est interdit.

6 AMENAGEMENTS DES ESPACES EXTERIEURS PRIVES

6.1 Espaces verts privés

Les espaces verts privés sont interdits de construction (à l'exception du lot 1 et 7 uniquement pour l'implantation d'un abri de jardin). Les espaces verts sont principalement engazonnés ou plantés. Les espaces verts privés doivent respecter les structures ligneuses existantes et la topographie. Ils doivent pouvoir accueillir une végétation à haute valeur écologique de type indigène.

Un abri de jardin peut être réalisé pour les lots décrits ci-après :

- Lots 2 à 6 : la réalisation d'une armoire de jardin est autorisée en zone de terrasse à l'arrière de la construction principale, dans la zone de surfaces constructibles pour dépendances, en limite mitoyenne, avec une emprise maximale de 1.5m par 4m, jouant aussi le rôle de brise-vue entre terrasses. Sa hauteur est limitée à 2m. Les

matériaux de revêtement seront le bois, le métal ou un revêtement de teinte identique au revêtement de l'habitation.

- Lots 1 et 7 : un abri de jardin peut être réalisé avec un recul de min 1m par rapport aux limites du lot. L'abri aura une emprise au sol maximale de 9 m², à toiture plate et une hauteur à l'acrotère maximale de 3m. Les matériaux de revêtement seront le bois, le métal ou un revêtement de teinte identique au revêtement de l'habitation.

Étant donné la nature polluée du sous-sol, il est interdit de réaliser un potager, ou de planter des arbres fruitiers dans les espaces verts privés, à moins que les seuils de niveau I soient respectés pour l'excavation des terres polluées.

Des cheminements piétonniers sont également autorisés tout en respectant la surface scellée autorisée par lot. Le scellement du sol pour les chemins d'accès ne pourra être supérieur à 50%. Les matériaux drainants sont à privilégier (exemple : graviers concassés, dalle gazon, pavés drainants...).

Des haies ou clôtures végétalisées séparatives pour délimiter les lots peuvent être implantées sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement ou en recul de 50 cm par rapport à la limite avec le domaine public (le long de la route nationale N13).

Leur hauteur est limitée à 2 m à la limite mitoyenne entre deux lots inscrits dans le périmètre du PAP. Pour les clôtures et haies installées en limite avec le domaine étatique, elles doivent respecter les règles de visibilité et de sécurité en vigueur (le long de la rue des Trois Cantons). Pour le lot 8, la haie sera plantée à 50cm de la limite mitoyenne, du côté du lot 8.

Les haies doivent être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, prunellier, fusain, chêne). Les essences d'arbres tels que le noisetier commun, prunier commun, sureau noir ou vert ne pourront être plantés que si les seuils de niveau I sont respectés pour l'excavation des terres polluées. Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement.

Les clôtures en treillis foncés avec végétalisation obligatoire sont autorisées.

6.2 Espaces extérieurs pouvant être scellés

Aménagement côté jardin :

Les superficies des terrasses avec un revêtement scellé sont limitées à 30m² par lot et doivent être réalisées dans les zones grisées 'espace extérieur pouvant être scellé' représentées en partie graphique.

En cas de risque de chute libre de plus de 1,20 m (à l'extrémité de la terrasse), un garde-corps d'une hauteur finie d'au moins 1,00 m est à prévoir. Le garde-corps est en verre ou à barreaux verticaux. L'entraxe entre les barreaux verticaux du garde-corps doit être inférieur ou égal à 0,10 m.

Pour les lots 1 et 7, l'emprise des abris de jardin autorisée compte également dans la surface scellée.

Aménagement côté rue :

Pour les lots 1 et 7, les marges de recul antérieures et latérales imposées sont à aménager en jardin d'agrément, à l'exception des chemins d'accès. Les revêtements asphaltés sont interdits.

6.3 Les emplacements de stationnement

La partie écrite du PAG règle le nombre des emplacements de stationnement à fournir. Pour les stationnements privés des maisons unifamiliales, sont obligatoires au minimum 2 emplacements par maison, sous forme de garage, carport ou place de parking extérieure.

Les lots 1,3,4,5,6 disposent d'un emplacement intérieur (= garage) situés dans le volume de la construction principale et un emplacement extérieur privatif dans la zone de rencontre.

Les lots 2 et 7 disposent chacun d'un emplacement extérieur situé sur le même fond que la construction principale et un emplacement intérieur, sous forme de carport (pour le lot 2) ou de garage dans le volume de la construction principale (pour le lot 7).

Les lots 1 à 7 (maisons unifamiliales) disposent chacun d'un emplacement vélo par tranche de 50m² de surface construite brute (intérieur et/ou extérieur), tel que défini dans le PAG en vigueur.

6.4 Remblais et déblais

Les niveaux de terrain figurant en partie graphique sont indiqués en coordonnées nationales, ils sont à respecter avec une tolérance de 50cm.

Les travaux de remblai et de déblai ne peuvent en aucun cas remettre en cause la viabilisation, l'aménagement et l'urbanisation des terrains voisins. Si des talus abrupts dépassant 30° devaient être aménagés, ils devront être fixés par des plantations ou des installations d'ancrage, afin d'éviter tout risque d'éboulement.

7 PLANTATIONS, MURETS ET CLÔTURES

7.1 Plantations

L'implantation des arbres représentée en partie graphique sur le domaine public est donnée à titre indicatif. Cependant, des arbres palissés devront obligatoirement être plantés au sein du domaine public du PAP.

Les plantations doivent être d'espèces indigènes et non vénéneuses.

Les haies représentées en partie graphique doivent être plantées et être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert). Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement.

Les zones marquées « espaces verts publics » (EVP) seront réalisées selon les préconisations définies dans la partie graphique et dans le concept d'aménagement paysager à élaborer dans la phase exécution, en concertation étroite avec le bureau d'études chargé du volet environnemental du PAP.

7.2 Clôtures, haies, murs et murets

Des haies ou clôtures végétalisées séparatives pour délimiter les lots peuvent être implantées sur la limite mitoyenne séparant deux lots inscrits dans le périmètre du lotissement ou en recul de 50 cm par rapport à la limite avec le domaine public (le long de la rue des Trois Cantons).

Des haies et grillages, d'une hauteur maximale de 2 m, sont autorisées au droit des limites de propriété latérales et postérieures.

Pour le lot 1, à l'interface entre la propriété privée et la rue des Trois Cantons, une haie est autorisée sur une hauteur conforme aux réglementations en vigueur.

Les haies peuvent être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de teintes foncées. Les clôtures et plantations situées aux angles de rues ne peuvent entraver la bonne visibilité des usagers de la voirie / zone résidentielle.

Les haies ne peuvent entraver le bon écoulement des eaux de pluie.

Les haies doivent être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, noisetier commun, prunier commun, prunellier, fusain, chêne, sureau noir ou vert). Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement. Les haies peuvent être renforcées au centre par des fils, treillis et piquets de teintes foncées.

Toute nouvelle construction de mur de séparation ou de clôture (briques, parpaings, bois, panneaux de tous types, etc.) est interdite sauf dans le cas de murs de soutènement. Dans le cas où des murets de soutènement devaient être réalisés, ils seront traités en parement en pierres, gabions, ou en béton structuré.

8 LES SERVITUDES ET AUTRES POINTS D'ATTENTION

8.1 Zone de bruit

Étant donné sa localisation en limite d'agglomération et à proximité d'un axe routier très emprunté, le périmètre du PAP est repris au PAG de la commune en zone de bruit. Ces zones sont soumises à des servitudes spéciales définies dans le PAG et RBVS.

Dans les zones de bruit telles que définies dans la partie graphique du plan d'aménagement général de la commune, les nouvelles constructions destinées aux logements et aux services administratifs doivent présenter une isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ minimale de 42 dB entre les espaces extérieurs et l'intérieur des pièces destinées au séjour prolongé de personnes, portes et fenêtres fermées. Une aération contrôlée insonorisée doit y être mise en œuvre.

Les fenêtres doivent avoir un niveau d'isolation R_w minimal de 42 dB et un niveau d'isolation $R_{w+ Ctr}$ minimal de 35 dB(A).

L'isolation acoustique $D_{2m,n,T,w}$ est définie comme suit : $D_{2m,n,T} = D_{2m} + 10 \log T/T_0$

– « D_{2m} » constitue la différence entre le niveau de pression acoustique à l'extérieur à une distance de 2,00 m de la façade et le niveau sonore moyen à long terme pondéré à l'intérieur de la pièce destinée au séjour prolongé de personnes.

– « T » constitue le temps de réverbération du son à l'intérieur d'une pièce.

– « T_0 » constitue le temps de réverbération de référence à l'intérieur d'une pièce, fixé à 0,5 secondes.

8.2 Servitude « urbanisation » - Etude de sol

La zone de servitude « urbanisation – étude de sol » vise à soumettre les terrains couverts par cette servitude à une étude de sol. L'étude de sol doit être effectuée par le maître d'ouvrage dans le cadre de l'élaboration d'un PAP « nouveau quartier », en vue d'identifier les éventuelles mesures à prendre en ce qui concerne la décontamination du site. Cette étude est annexée au rapport justificatif.

La dépollution des lots 1 à 7 liée à leur mise en œuvre est obligatoire et préalable au dépôt d'autorisation.

8.3 Servitude « urbanisation » - Structures ligneuses

La zone de servitude « urbanisation – structure ligneuse » SU-SL vise à assurer la protection et le maintien des structures ligneuses existantes (arbres et arbustes). Les arbres et arbustes détruits sont à remplacer sur site par des espèces ligneuses locales et indigènes.

Toute construction y est interdite, excepté les constructions, les aménagements et installations techniques d'intérêt public et les voiries ponctuelles en lien avec ces aménagements.

8.4 Servitude de passage

Pour assurer l'entretien des structures ligneuses existantes situées à l'arrière des constructions principales, les lots 4, 5, 6, 7 et 8 sont grevés d'une servitude de passage. Aucune clôture, haie, mur et muret n'est admise en limite mitoyenne sur toute la profondeur de la servitude « urbanisation » - Structures ligneuses.

9 AMENAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

9.1 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

La superficie totale du PAP est de 3 185,81 m².

La cession au domaine public communal comprend :

- la voirie aménagée sous forme de zone résidentielle (zone 20 km/h) ;
- les espaces verts publics, dont la rétention des eaux pluviales ;

La cession au domaine privé communal comprend :

- le bassin d'orage, situé sur le lot 8.

Le présent PAP inclut donc une surface d'environ 1 427.63 m² destinée à être cédée au domaine communal (privé et public), soit environ 44.81 % de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- 595.47 m² pour la viabilisation du terrain (soit 18.69 % de la surface du PAP)
- 894.65 m² pour le bassin d'orage (soit 28.08 % de la surface du PAP). Cette parcelle est cédée au domaine privé communal.

9.2 Les emplacements de stationnement

Il est prévu un emplacement de stationnement pour visiteur sur le lot 8.

Les matériaux devront être perméables (exemple : dalles béton-gazon).

9.3 Les voies de circulation motorisée, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre

La nouvelle voirie créée est de type « zone résidentielle » ou shared-space où la vitesse est limitée à 20km/h. L'entrée et la sortie seront marquées d'un revêtement différencié identifiant la zone résidentielle.

Pour le revêtement de sol de cette zone, seront utilisés des pavés de teinte claire (béton préfabriqué ou pierre naturelle).

9.4 Espaces verts publics

Outre le fossé végétal, les espaces verts publics au sein de ce PAP doivent être plantés et/ou engazonnés.

A l'exception des arbres existants à conserver le long de la rue des Trois Cantons, des arbres palissés doivent être plantés dans l'espace public situé le long de cet axe, entre les emplacements de stationnement et le filet d'eau.

Les haies séparatrices avec le domaine privé ou situées dans le domaine public doivent être constituées d'essences régionales (aubépine blanche, charme commun, cornouiller sanguin, érable champêtre, hêtre, prunellier, fusain, chêne). Les essences d'arbres tels que le noisetier commun, prunier commun, sureau noir ou vert ne pourront être plantés que si les seuils de niveau I sont respectés pour l'excavation des terres polluées. Les haies doivent être taillées et entretenues régulièrement.

Étant donné la nature polluée du sous-sol, il est interdit de réaliser un potager, ou de planter des arbres fruitiers dans les espaces verts publics, à moins que les seuils de niveau I soient respectés pour l'excavation des terres polluées.

9.5 Zone de rétention et aire de jeux

Un fossé végétalisé en partie basse du site, le long de la rue des Trois Cantons, récolte les eaux de ruissellement de la zone résidentielle. Ces eaux sont ensuite rejetées dans le réseau communal de la rue des Trois Cantons.

Un bassin d'orage communal enterré est prévu en partie sud du PAP et cédé à la commune de Reckange-sur-Mess.

La zone résidentielle est aménagée de telle sorte que les jeux d'enfants puissent s'y dérouler en toute sécurité.

9.6 Éclairage public

L'éclairage public est composé de deux luminaires implantés à l'entrée et la sortie de la zone résidentielle. Le mobilier urbain doit être précisé dans la convention d'exécution du PAP.

10 DISPOSITION VISANT A GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX

Les façades doivent être habillées d'un enduit lisse.

L'utilisation secondaire d'autres matériaux comme le bardage en bois, le bardage métallique, le bardage en panneaux composites, le parement en béton ou la brique, est autorisée pour la réalisation de partie de façade (pour souligner par exemple l'expression d'un socle ou la distinction entre volume principal et volumes secondaires).

Les menuiseries extérieures doivent être réalisées en bois, aluminium ou PVC. La couleur ne doit pas être apportée par cet élément de construction.

Les volets roulants, persiennes ou coulissants sont autorisés et employés en cohérence avec l'expression architecturale du projet (forme, matériaux, teinte – voir teintes RAL admises en annexe). Les coffres de volets roulants doivent être dissimulés et obligatoirement intégrés dans l'épaisseur de la façade.

Les portes doivent être en bois, aluminium ou PVC, avec partie vitrée éventuelle. Leur teinte sera choisie en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries extérieures, enduit, bardage, ...). Tout excès décoratif sur les portes est interdit.

Les portes de garage doivent présenter des lames horizontales ou verticales. Les poses en oblique sont interdites ainsi que tout excès décoratif. Les teintes doivent être en harmonie avec les autres composants de la maison (menuiseries, porte d'entrée, enduit, bardage ...). Les teintes autorisées sont les teintes RAL figurant dans la liste reprise en annexe.

Les vérandas ou jardins d'hiver doivent être compris dans l'emprise maximale de construction définie en partie graphique. Ces éléments doivent être de même qualité que la construction principale, de volumétrie sobre et simple. Ils doivent créer un dialogue architectural (implantation, volumétrie, orientation, matériaux, teintes, ...) avec la construction principale. Les teintes doivent correspondre obligatoirement aux nuances RAL reprises en annexe.

Les emplacements des poubelles

Pour chaque logement, il doit être prévu un espace à l'intérieur de la construction principale pour entreposer les poubelles en-dehors des jours de collecte.

Le jour de collecte, les poubelles doivent être rassemblées sur l'emplacement pour poubelles et bennes à ordures prévu à cet effet et placé à l'entrée de la zone résidentielle afin de garantir l'accessibilité aux services d'enlèvement des déchets.

Les garde-corps

En cas de risque de chute libre de plus de 1,20 m (à l'extrémité de la terrasse), un garde-corps d'une hauteur finie d'au moins 1,00 m est à prévoir. Le garde-corps est en verre ou à barreaux verticaux. L'entraxe entre les barreaux verticaux du garde-corps doit être inférieur ou égal à 0,10 m.

11 TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU STATISTIQUE DES SURFACES

PROJET PAP	Surfaces [m ²]	Surfaces [ares]	Surfaces [Ha]	[%]
PAP total	3 185.81	31.85	0.319	100.00%
Lots privés	2 652.84	26.52	0.265	83.27 %

CESSION	Surfaces [m ²]	Surfaces [ares]	Surfaces [Ha]	[%]
25 % REGLEMENTAIRES	796.45	7.96	0.079	25.00%
ESPACES PUBLICS DU PROJET	1 427.63	14.27	0.142	44.81%
Espace vert public	171.57	1.71	0.017	5.38 %
Zone de rencontre	344.87	3.44	0.034	10.82 %
Zone poubelles	16.52	0.16	0.001	0.005 %
Lot privé cédé au domaine privé communal	894.65	8.94	0.089	28.08 %

LOTS	Surfaces [m ²]	Surfaces [ares]	Surfaces [Ha]	[%]
Surface moyenne de lot	331.60	3.31	0.033	10.40 %
Lot le plus grand	894.65	8.94	0.089	28.08 %
Lot le plus petit	166.71	1.66	0.016	5.24 %

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol**A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]**

On entend par coefficient d'utilisation du sol le rapport entre la somme des surfaces construites brutes de tous les niveaux et la surface totale du terrain à bâtir brut, pour autant que la hauteur d'étage moyenne ne dépasse pas 5 mètres.

Pour tous les niveaux dont la hauteur moyenne d'étage est comprise entre 5 mètres et 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 2. Pour tous les niveaux dont la hauteur d'étage moyenne dépasse 10 mètres, la surface construite brute est multipliée par 3.

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

On entend par coefficient d'occupation du sol le rapport entre la surface d'emprise au sol de la ou des constructions (au niveau du terrain naturel) et la surface du terrain à bâtir net.

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

On entend par coefficient de scellement du sol le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net.

D. Densité de logement [DL]

On entend par densité de logement le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut exprimé en hectares.

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du 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 » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

On entend par terrain à bâtir brut tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée, non encore ou partiellement viabilisés.

F. Terrain à bâtir net

On entend par terrain à bâtir net tous les fonds situés en zone urbanisée ou destinée à être urbanisée déduction faite de toutes les surfaces privées et publiques nécessaires à sa viabilisation.

G. Surface construite brute

On entend par surface construite brute la surface hors oeuvre obtenue d'un bâtiment et des dépendances en additionnant la surface de tous les niveaux. Seules les surfaces non aménageables en sous-sol ou partiellement en sous-sol et sous combles ne sont pas prises en compte.

Les surfaces non closes, notamment les loggias, les balcons et les car-ports, ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface construite brute.

(Règlement grand-ducal du 24 novembre 2021)

« Les surfaces construites brutes attribuées aux différentes affectations d'un immeuble, telles que commerces, bureaux, logements et logements abordables, sont déterminées en additionnant pour chaque affectation précitée l'ensemble des surfaces construites brutes correspondantes, y compris les murs qui englobent les surfaces attribuées à l'affectation respective.

Sans préjudice de ce qui précède, les surfaces occupées par des murs ou parties de murs, qui servent de séparation entre des surfaces connaissant des affectations distinctes, sont attribuées à part égale aux affectations concernées.

Les parties d'utilité commune, dont notamment les espaces de circulation, sont comptabilisées au prorata des surfaces construites brutes attribuées aux diverses affectations. »

H. Surface non aménageable

Pour établir si une surface est non aménageable, il convient d'appliquer les critères suivants :

a. *hauteur des locaux :*

Les surfaces, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 1,80 mètres, sont considérées comme surfaces non aménageables.

b. *affectation des locaux :*

Les locaux techniques qui sont exclusivement affectés au fonctionnement technique de l'immeuble sont à considérer comme surfaces non aménageables.

Sont également à considérer comme surfaces non aménageables, les espaces de circulation, dont les garages, les cages d'escalier et les cages d'ascenseur, les dépôts ainsi que les caves individuelles des constructions collectives ne comportant pas d'ouverture sur l'extérieur.

Par contre, est considéré comme aménageable tout local où peut s'exercer une activité quelconque, telle que les buanderies, ateliers, vestiaires, cantines, réserves commerciales, restaurants, salles de réunion, salles de cinéma et salles d'ordinateurs.

c. *Solidité et géométrie des locaux :*

Sont à considérer comme non aménageables les locaux dont les planchers ne peuvent supporter des charges supérieures à 1,5 kN/m² ou en raison de l'encombrement de la charpente ou d'autres installations.

Ces critères ne sont pas cumulatifs.

I. Surface hors oeuvre

Est à considérer comme surface hors oeuvre, la surface de plancher mesurée au nu extérieur des murs de pourtour, l'isolation thermique et le parachèvement compris. Sont à exclure du calcul les constructions ne formant pas de plancher, dont les pylônes, canalisations, ouvrages de stockage tels que les citernes et les silos ainsi que les auvents. Sont également à exclure, les modénatures tels que les acrotères, bandeaux, corniches ou marquises ainsi que les rampes et les escaliers extérieurs.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire de même que le nouveau parachèvement extérieur ne seront pas pris en compte.

J. Surface d'emprise au sol

On entend par surface d'emprise au sol la surface hors oeuvre mesurée sur le plan du ou des parties de niveaux en contact direct avec le terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de la surface d'emprise au sol les aménagements extérieurs en dur, notamment les rampes de garage, les chemins d'accès, les surfaces non closes au rez-de-chaussée, les terrasses non couvertes, les surfaces non closes aux étages, tels que les loggias, les balcons, les perrons et les seuils.

K. Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface dont l'aménagement ne permet pas l'infiltration des eaux pluviales ainsi que toute surface surplombée par une construction.

Concernant les surfaces scellées par des constructions souterraines et couvertes de terre végétale, la surface de sol scellée à prendre en compte est réduite par tranche de 15 pour cent pour 15cm d'épaisseur de couverture de terre végétale, jusqu'à concurrence de 75 pour cent.

Concernant les toitures végétales, la surface scellée à prendre en compte est réduite de 50 pour cent.

L. Surface de vente

Il s'agit de la surface de vente au sens de la loi du 2 septembre 2011 réglementant l'accès aux professions d'artisan, de commerçant, d'industriel ainsi qu'à certaines professions libérales.

Annexe II : Terminologie

Acrotère

On entend par acrotère la remontée verticale encadrant la dalle d'une toiture-terrasse, d'une toiture plate ou d'une terrasse.

Alignement de voirie

On entend par alignement de voirie la limite entre la voie desservante et les terrains à bâtir net.

Alignement obligatoire

On entend par alignement obligatoire la limite séparative obligatoire soit entre une construction et une surface non aedificandi, soit entre volumes construits dont les prescriptions dimensionnelles diffèrent. La façade en question devra respecter l'alignement obligatoire sur au moins deux tiers de la surface. Les loggias ne sont pas à considérer pour l'alignement obligatoire.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Auvent

On entend par auvent un avant-toit fixé en console et placé au-dessus d'une ouverture, d'un portail, d'un panneau d'information ou d'une construction similaire.

Avant-corps

On entend par avant-corps un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte. Il présente une surface inférieure à un tiers de la surface de la façade, toiture non comprise, et une saillie inférieure à 2 mètres.

Balcon

On entend par balcon une construction ouverte formée soit par une dalle ou par une plate-forme dépassant la façade d'un bâtiment, soit par une dalle ou par une plate-forme portée par une structure autoportante, ceinte d'un garde-corps et communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Bande de construction

On entend par bande de construction la partie du terrain à bâtir net sur laquelle les constructions abritant des pièces destinées au séjour prolongé de personnes peuvent être implantées. Cette bande est mesurée à partir de la limite cadastrale du terrain à bâtir net donnant sur la voie desservante.

Car-port

On entend par car-port toute construction ouverte sur au moins deux côtés, réalisée en principe en matériaux légers et servant à abriter un ou plusieurs véhicules en stationnement.

Clôture

On entend par clôture toute construction destinée à enclore un espace et érigée en principe sur l'alignement de voirie ou sur la limite séparative entre deux propriétés.

On distingue trois types de clôtures :

- les clôtures légères ou ajourées (p.ex. barrières, enceintes, enclos et grilles),
- les clôtures massives ou opaques (p.ex. murets et murs),
- les clôtures végétales (p.ex. haies).

Comble

On entend par comble le volume compris entre le dernier niveau plein et les pans de toiture en pente d'un bâtiment.

Construction

On entend par construction tout bâtiment, bâtisse, édifice ou ouvrage, ancré au sol, qu'il soit hors sol ou enterré.

Cote de niveau

On entend par cote de niveau l'indication de la position verticale d'un élément, exprimée en altitude réelle conformément au référentiel national officiel.

Dépendance

On entend par dépendance tout volume accolé ou isolé, ni destiné au séjour prolongé de personnes, ni à une activité professionnelle comme notamment les abris de jardin, les garages et les car-ports.

Étage en retrait

On entend par étage en retrait le niveau dont le plan d'au moins une façade est en retrait par rapport à celui du niveau situé en dessous.

Faîte / Faîtage

On entend par faite ou faitage la ligne d'intersection des deux versants d'une toiture dont les pentes sont opposées ou encore le segment le plus élevé d'une toiture à une pente.

Hauteur à la corniche

On entend par hauteur à la corniche la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le point d'intersection entre le plan extérieur de la façade (isolation et revêtement inclus) et le plan extérieur de la toiture (couverture incluse), mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à la corniche est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur à l'acrotère

On entend par hauteur à l'acrotère la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsqu'une construction est composée de plusieurs volumes, la hauteur à l'acrotère est mesurée individuellement pour chaque volume. Lorsque la hauteur d'une construction n'est pas la même sur toute la longueur de la construction, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Hauteur du socle

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-de-chaussée et la cote de l'axe de la voie desservante, sauf si le PAP en dispose autrement. Lorsque la cote du socle n'est pas la même sur toute la longueur de la façade, la hauteur la plus importante est à prendre en considération.

Ilot

On entend par ilot une surface délimitée par une ou plusieurs voies desservantes et, le cas échéant, par une ou plusieurs limites physiques ou administratives.

Limite de surface constructible

On entend par limite de surface constructible soit la limite séparative entre une surface constructible et une surface non aedificandi, soit la limite séparative entre volumes construits adjacents pour lesquels les prescriptions dimensionnelles, les typologies ou les affectations diffèrent.

En cas d'assainissement énergétique, la couche isolante supplémentaire, de même que le nouveau parachèvement extérieur pourront, le cas échéant, déroger aux limites de surfaces constructibles.

Logement

On entend par logement un ensemble de locaux destinés à l'habitation, formant une seule unité et comprenant au moins une pièce de séjour, une niche de cuisine et une salle d'eau avec WC.

Logement de type collectif

On entend par logement de type collectif toute unité de logement dans une maison plurifamiliale ou dans une maison bi-familiale.

Logement intégré

On entend par logement intégré un logement faisant partie d'une maison de type unifamilial et appartenant au propriétaire du logement principal. Le logement ne peut être destiné qu'à la location et doit être subordonné en surface au logement principal.

Loggia

On entend par loggia un espace de vie extérieur, couvert et non saillant par rapport à la façade d'un bâtiment, communiquant avec les pièces d'habitation par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

Lot

On entend par lot une unité de propriété foncière projetée et non encore répertoriée par le cadastre.

Maison bi-familiale

On entend par maison bi-familiale une construction servant au logement permanent et comprenant deux unités de logement.

Maison en bande

On entend par maison en bande toute construction faisant partie d'un ensemble de minimum trois maisons accolées.

Maison jumelée

On entend par maison jumelée toute construction faisant partie d'un ensemble de deux maisons accolées.

Maison plurifamiliale

On entend par maison plurifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant plus de deux unités de logement.

Maison unifamiliale

On entend par maison unifamiliale une construction servant au logement permanent et comprenant en principe une seule unité de logement. Un seul logement intégré supplémentaire y est admis.

Niveau naturel du terrain

On entend par niveau naturel du terrain le niveau du terrain avant les travaux de déblaiement, de remblaiement, de nivellement, d'assainissement ou d'aménagement extérieur.

Nombre d'étages

On entend par nombre d'étages le nombre de niveaux au-dessus du rez-de-chaussée.

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds. Les niveaux en sous-sol ne sont pas pris en compte.

Niveau en sous-sol

Est considéré comme niveau en sous-sol, tout niveau dont au moins la moitié du volume construit brut est sis en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

On entend par niveaux pleins, les niveaux situés entre le niveau du terrain naturel et la ligne de corniche ou de l'acrotère. Si un niveau est partiellement enterré par rapport au terrain naturel, ce dernier est à considérer comme niveau plein si au moins la moitié de son volume est situé au-dessus du niveau du terrain naturel.

Parcelle

On entend par parcelle une unité de propriété foncière répertoriée par le cadastre et précisément délimitée.

Profondeur de construction

On entend par profondeur de construction soit la distance mesurée entre la façade avant et la façade arrière, soit la distance mesurée entre les deux façades opposées les plus rapprochées l'une de l'autre, au niveau comportant la surface construite brute la plus importante. Dans le cas de constructions composées de deux ou plusieurs corps de bâtiment, la profondeur de construction est mesurée séparément pour chacun d'entre eux.

Recul

Le recul constitue la distance entre la construction ou la surface constructible et la limite du lot ou de la parcelle, respectivement la limite de la zone destinée à rester libre.

Le recul est mesuré au milieu de la construction à partir de la façade finie (isolation incluse, sauf en cas d'assainissement énergétique), perpendiculairement à la limite parcellaire ou du lot.

Terrasse

On entend par terrasse une surface stabilisée à l'air libre, non close, communiquant avec les pièces d'habitation adjacentes par une ou plusieurs portes ou portes-fenêtres.

On distingue :

- la terrasse accolée à un bâtiment ;
- la terrasse aménagée sur la surface résultant du retrait d'un étage par rapport à l'étage inférieur ;
- le toit-terrasse aménagé sur une toiture plate accessible.

Voie desservante

On entend par voie desservante toute voie carrossable, publique ou privée, qui donne accès à une parcelle ou un lot.

Voie publique

On entend par voie publique les voies appartenant à l'Etat ou à une commune qui font partie du domaine public.

