

PAP 'op Wisschen II'
Limpach

novembre 2017

plan d'aménagement particulier



rapport justificatif

référence ministérielle :

avis de la Cellule d'Evaluation	
vote du Conseil communal	
approbation ministérielle	

Sommaire

INTRODUCTION	3
DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE.....	9
DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE.....	13
1. ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT	15
1.1. <i>Contexte urbain, paysager et milieu environnant</i>	<i>15</i>
1.2. <i>Accessibilité et infrastructures</i>	<i>17</i>
1.3. <i>Réseaux d’approvisionnement et d’assainissement</i>	<i>18</i>
1.4. <i>Equipements et vie locale</i>	<i>18</i>
1.5. <i>Patrimoine naturel</i>	<i>18</i>
1.6. <i>Servitudes et contraintes.....</i>	<i>19</i>
2. EXPOSE DES MOTIFS.....	21
3. PROJET D’AMENAGEMENT ENVISAGE	23
3.1. <i>Répartition des surfaces</i>	<i>23</i>
3.2. <i>Parcellaire</i>	<i>23</i>
3.3. <i>Infrastructures de mobilité et transport en commun</i>	<i>23</i>
3.4. <i>Infrastructures d’assainissement</i>	<i>23</i>
3.5. <i>Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif</i>	<i>24</i>
3.6. <i>Surfaces constructibles.....</i>	<i>24</i>
4. FICHE DE SYNTHESE	27
ANNEXES	31
<i>Certificat OAI urbaniste-aménageur</i>	<i>31</i>
<i>Documents topographiques, cadastraux et fonciers.....</i>	<i>31</i>
<i>Documents de planification territoriale.....</i>	<i>31</i>
<i>Avis du CNRA</i>	<i>31</i>
<i>Plans / axonométrie</i>	<i>31</i>

INTRODUCTION

A la demande et pour le compte de Mr. Mathias VON DER DECKEN, le bureau d'études TR-Engineering présente ci-après le plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » pour le développement d'une zone d'habitat au lieu-dit du même nom, au sein de la localité de Limpach, établi en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le présent document constitue le rapport justificatif du plan d'aménagement particulier «op Wisschen II».

Localisation

[cf. plan E143028/xx15e001 « Localisation » ci-après]

La zone d'étude relative au présent PAP "op Wisschen II" est située au nord de la localité de Limpach. Elle est limitée au nord par la rue " op Wisschen" et couvre une superficie de l'ordre de 27 ares. Le projet s'implante à proximité du PAP « auf der Wisschen I » qui correspond à la première phase de l'aménagement du site réalisée sous la forme d'un ensemble résidentiel (PAP approuvé le 14/10/2003, référence 12806/80C). Le PAP "op Wisschen II" complétera ainsi l'offre en logement du nouveau quartier.

Administrativement, le village de Limpach est intégré à la commune de Reckange-sur-Mess et au canton d'Esch-sur-Alzette. Le PDAT (programme directeur d'aménagement du territoire) la définit comme faisant partie de la région d'aménagement "centre-sud". En tant que centre de développement et d'attraction, Esch-sur-Alzette est le CDA (centre de développement et d'attraction) le plus proche de la commune de Reckange-sur-Mess et concentre les équipements et services (publics et privés) destinés à couvrir les besoins courants de la population régionale. Au projet de plan directeur sectoriel "Logement", la commune de Reckange-sur-Mess est classée en tant que commune complémentaire pour le développement de l'habitat.

Situation foncière

[cf. extrait du plan cadastral, relevé parcellaire, plans de mesurage, plan de situation topographique en annexe]

La zone d'étude couvre une superficie d'environ 27 ares. Elle reprend les parcelles enregistrées au cadastre de la commune de Reckange-sur-Mess, section C dite de Limpach, sous les numéros 358/1503, 360/1587, 360/1588, 362/1521 et 362/1522. Les parcelles 358/1503, 362/1521 et 362/1522 ont fait l'objet du plan de mesurage 868 et les parcelles 360/1587, 360/1588 ont fait l'objet du plan de mesurage 881 (cf. annexe).

A noter que les terrains faisant l'objet du PAP « op Wisschen II» appartiennent à plusieurs propriétaires fonciers:

époux Minella/Sommer	358/1503	6a41ca
Von der Decken, Mathias	362/1521 et 362/1522	18a67ca
Carpel	360/1587 et 360/1588	1a42ca
Total		26a50ca

La surface totale du PAP comptabilise également 0.56a de la voirie op Wisschen (trottoir existant).

La somme des parcelles des époux Mandy Minella/Tim Sommer et de M. Mathias von der Decken représentent 94,6% de la surface brute du PAP.

Le propriétaire Carpel rassemble quant à lui 5.4% de la surface brute du PAP qui sera prochainement cédée au domaine public.



surface de la zone = 27 ares



PAP "op Wisschen II"
localité de Limpach

DATE: 31/08/2017

ECHELLE : 1/2500 ème

E143028/xx15e001-rév.1.dwg

Fond de plan: orthophoto (Geoportail, 2013), BDTOP (2008)

Administration du Cadastre et de la Topographie (Copie et reproduction interdites)



DOCUMENTS DE PLANIFICATION TERRITORIALE

Plan d'aménagement général (PAG)

[cf. extrait de la partie graphique du PAG en annexe]
[cf. extraits de la partie écrite du PAG en annexe]

Le plan d'aménagement général de la commune de Reckange-sur-Mess (adopté par le ministre de l'Intérieur le 19 novembre 1993) n'a pas encore fait l'objet d'une refonte complète au sens de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Les terrains couverts par le projet d'aménagement envisagé sont principalement classés en « *Dorfkernegebiete 2* »; ils sont soumis à l'élaboration d'un PAP et sont situés dans une zone "Baureservegebiet".

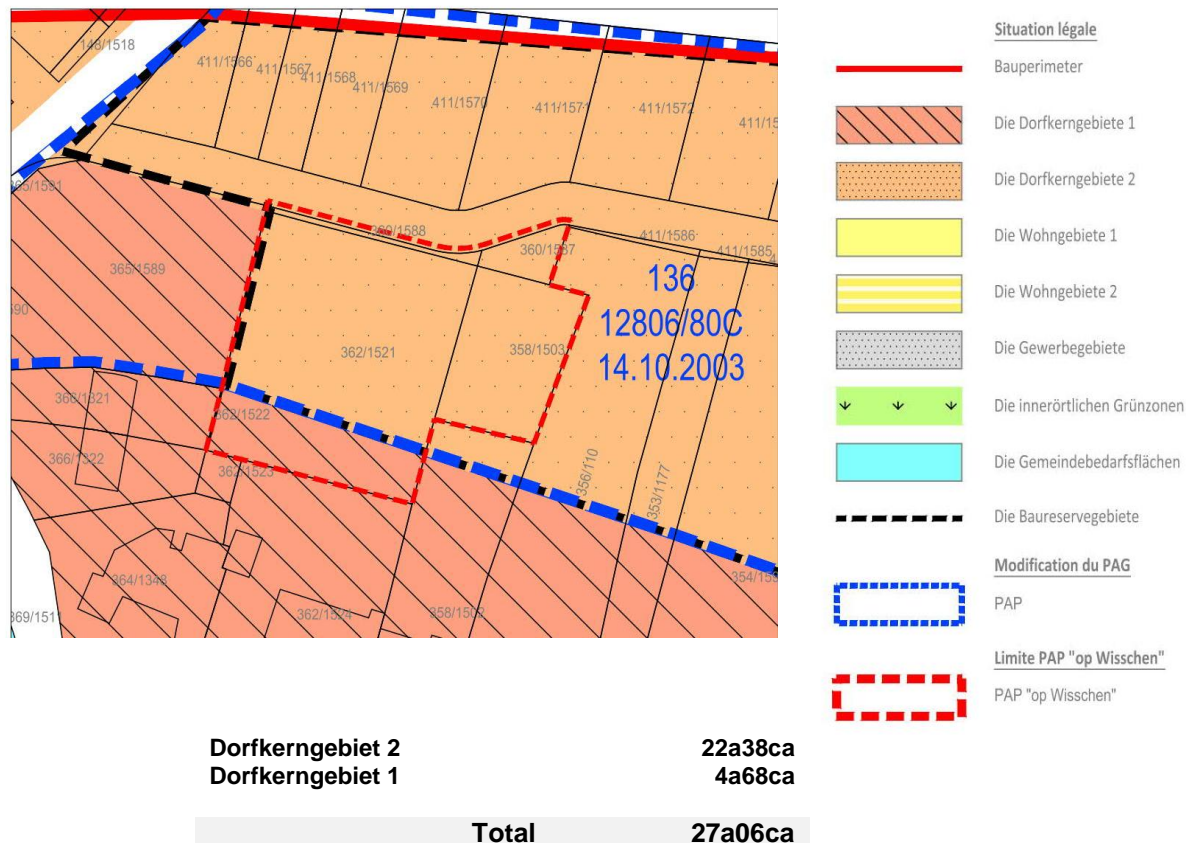
Le projet s'intègre en effet dans une vaste zone inscrite au PAG comme étant soumise à l'aménagement d'un PAP et correspond à une deuxième phase d'urbanisation.

Les parcelles 362/1521 (en partie) et 362/1522 sont quant à elles affectées en « *Dorfkernegebiete 1* ». Elles se situent par ailleurs en dehors (en partie en ce qui concerne la parcelle 362/1521) de la zone soumise à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier et de la "Baureservegebiet".

N.B.: Le fond de la parcelle 358/1502 également reprise au PAG en zone soumise à PAP n'est pas intégrée au présent PAP, s'agissant d'un jardin privé et faute d'intérêt des propriétaires concernés.

Pour les zones « *Dorfkernegebiete 1 & 2* », le degré d'utilisation du sol est exprimé par le coefficient d'emprise au sol (« rapport entre la surface imperméabilisée d'un terrain constructible et la surface totale de ce même terrain ») dont la valeur est limitée à 0,6. Il est complété de prescriptions dimensionnelles (reprises en annexe).

Figure 1 - extrait de la partie graphique du PAG en vigueur au niveau du PAP "op Wisschen"



Modification ponctuelle du plan d'aménagement général par le présent PAP

En application des dispositions de l'article 108bis (1) alinéa 2 de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, le plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » fait office de modification ponctuelle de la partie écrite du plan d'aménagement général en vigueur. Celle-ci s'avère indispensable pour la promotion d'un quartier attractif et l'amélioration de la qualité urbanistique des aménagements projetés.

La modification ponctuelle porte sur les articles repris ci-après et n'est applicable que dans le cadre du plan d'aménagement particulier « op Wisschen II » et, le cas échéant, avec effets limités aux lots mentionnés :

- *article A.a.2 Nebengebäude et A.2.3d Gebäudetiefe* :
carport autorisé sur le lot 4 uniquement, qui pourra disposer d'une hauteur hors-tout maximale de 3.0m par rapport au terrain remanié et dont la toiture pourra être aménagée sous la forme d'une toiture terrasse (toiture plate). Cette dérogation s'explique par le parti d'intégrer au mieux la construction par rapport au terrain naturel en y construisant un sous-sol qui permettra de rattraper la différence de niveau entre la hauteur de la voirie et le terrain. Le sous-sol ne pourra dépasser l'emprise du volume hors-sol du côté façade arrière. En effet, grâce à la déclivité du terrain, la partie de l'édifice dédiée au stationnement et située à l'arrière de l'immeuble pourra être aménagée sous la forme d'un carport (construction légère) qui permettra de diminuer l'impact visuel de la structure par rapport au jardin.
La profondeur maximale du garage (sous-sol et carport cumulés) sera de 21m. En effet au maximum 14m seront dédiés au sous-sol et 7m seront destinés au carport.
- *article A.2.3a Fluchtlinienband* alinéa 1 :
dans le cadre du présent PAP, le recul avant des constructions projetées par rapport au domaine public est fixé à 6m. Ceci s'explique par la volonté d'aligner les habitations par rapport aux bâtiments existants mais aussi en vu d'aménager des stationnements à l'avant des maisons sans qu'il n'y ait de risque que l'emprise des voitures stationnées ne dépassent sur le trottoir;
- *article A.2.5d Fluchtlinienband* alinéa 5 :
la corniche par rapport à la façade arrière et les rives de toitures (façades latérales) de la maison isolée implantée sur le lot 1 pourront, le cas échéant, présenter une saillie maximale de 1m en vue d'y projeter une toiture innovante présentant un intérêt d'un point de vue architectural;
- *article A.2.5e Einfriedung* :
les limites de propriété latérales et postérieures pourront être clôturées par des grillages ou des haies d'une hauteur maximale de 1m80 en vue de pouvoir assurer une séparation visuelle (intimité) entre les différents lots ce qui ne peut être réalisé si les clôtures ont une hauteur limitée à 1m50 comme actuellement fixé dans le PAG en vigueur.

Schéma directeur

Sans objet.

DESCRIPTIF DU PARTI URBANISTIQUE

1. ELEMENTS DU MILIEU ENVIRONNANT

1.1. Contexte urbain, paysager et milieu environnant

Environnement urbain

Limpach est une localité de l'ouest du pays intégrée à la commune de Reckange-sur-Mess qui comptait 338 habitants en 2009.

L'environnement urbain au centre du village est marqué par une structure dense et compacte qui s'est peu développée depuis le début du XX^e siècle, caractérisée par un bâti contigu d'architecture traditionnelle formé par des corps de ferme ainsi que des dépendances. Les extrémités de la localité sont caractérisées par des constructions contemporaines du type maisons unifamiliales isolées ou jumelées.

Le noyau villageois étant relativement restreint, la localité s'est surtout développée au niveau de ses extrémités (comme par exemple au niveau de la rue de Reckange). On y observe néanmoins depuis le début des années 2000 la réhabilitation d'anciens corps de ferme ainsi que la construction de nouvelles maisons d'habitation qui participent à la revitalisation du noyau villageois.



Corps de ferme réhabilité, photo du 01/09/17



Nouvelles constructions au centre de la localité, photo du 01/09/17

Le projet s'inscrit au sein d'un nouveau lotissement réalisé dans le cadre du PAP « auf der Wisschen I ». Le bâti y est dominé par l'habitat isolé, jumelé ou en bande. Il est constitué de volumes implantés le plus souvent parallèlement à la structure viaire et comptant deux niveaux; les volumétries, dont les types de toitures et hauteurs, ainsi que les architectures, y sont relativement homogènes. D'un point de vue urbanistique, le projet de PAP "op Wisschen II" remplit une fonction naturelle de "remplissage". L'implantation, les gabarits ainsi que les densités projetés y sont semblables à ceux du PAP « auf der Wisschen I ».

Topographie et occupation du sol

D'une altitude variant entre 318m au sud du site et 322m au nord, la zone d'étude présente un terrain régulier, relativement incliné (pente moyenne de 8%), sans sur- ni sous-élévation accusée par rapport à la rue et aux terrains voisins.

La zone n'est pas construite et ne contient aucune végétation structurante. Elle correspond actuellement à une zone couverte de broussailles (composées d'herbacées, d'arbustes / arbrisseaux et d'arbres).



Couverture végétale du site, photo réalisée le 04/09/2017



Couverture végétale du site, photo réalisée le 04/09/2017

1.2. Accessibilité et infrastructures¹

Les terrains à urbaniser sont accessibles à partir de la rue op Wisschen réalisée dans le cadre du projet 'auf der Wisschen I'. Cette voirie mène d'une part à la rue centrale qui traverse le centre de Limpach et d'autre part à une tête de pipe permettant de faire demi-tour au sein du nouveau quartier. La rue op Wisschen est munie d'une chaussée et de trottoirs situés de part et d'autre de la voirie.



Rue op Wisschen donnant sur la tête de pipe, photo réalisée le 01/09/2017

Les terrains à urbaniser se trouvent à une distance de 300m de l'arrêt de bus "Kiirch" où s'arrêtent les bus:

- ligne 313 Esch-Alzette - Foetz - Reckange
- ligne 341 Limpach - Mamer Lycée (courses scolaire)
- ligne 210 Luxembourg - Sanem
- ligne 312 Esch-Alzette - Mondercange - Reckange

Le réseau ferroviaire n'est pas directement accessible à partir de Limpach ; les gares les plus proches sont celles de Dippach (2,7km), et Schouweiler (2km), sur la ligne Luxembourg – Athus.

¹ Toutes les distances mentionnées sont des distances parcourues

1.3. Réseaux d'approvisionnement et d'assainissement

La rue op Wisschen donnant accès aux terrains à urbaniser est équipée du réseau d'eau potable (SES)², des réseaux d'électricité basse tension (CREOS) et d'éclairage public ainsi que du réseau de télécommunication POST Luxembourg. La commune de Reckange/Mess est également connectée au réseau SudGaz (gaz naturel).

La rue op Wisschen est pourvue de canalisations en système séparatif eaux usées/eaux pluviales.

1.4. Equipements et vie locale

Limpach ne compte comme équipements que son église, le cimetière et un café. La localité voisine de Reckange-sur-Mess, à environ 2km³ de la zone d'étude, accueille les services administratifs de la commune, la plupart des équipements publics communaux ainsi qu'une offre commerciale de base (mairie, école, centre culturel, cafés, banques, etc.).



Eglise de Limpach, photo réalisée le 01/09/2017

Les citoyens de la commune de Reckange-sur-Mess peuvent également profiter de nombreux équipements, services et offres commerciales complémentaires grâce à la proximité relative d'Esch-sur-Alzette et de Luxembourg-ville.

1.5. Patrimoine naturel

Aucun biotope protégé au sens de l'article 17 de la loi modifiée du 19/01/2004 concernant la protection de la nature et des ressources naturelles n'a été relevé sur site. De même, dans l'environnement immédiat de la zone d'étude, il n'existe pas de zones protégées régies par ladite loi.

L'exécution du présent projet d'aménagement ne nécessite aucune autorisation ministérielle en vertu de la loi susmentionnée.

² Syndicat des eaux du sud

³ Toutes les distances mentionnées sont des distances parcourues

1.6. Servitudes et contraintes

Aucune servitude ni contrainte n'est applicable pour l'urbanisation envisagée.

D'une superficie inférieure à un hectare, le présent plan d'aménagement n'est pas soumis 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.

Par ailleurs, les terrains sont soumis à une évaluation par le Centre National de Recherche Archéologique (CNRA) de manière à déterminer leur potentialité ainsi que la nature et l'ampleur des sites archéologiques éventuels⁴.

⁴ voir courrier du CNRA en annexe.

2. EXPOSE DES MOTIFS

L'élaboration du présent projet d'aménagement est initiée par Monsieur von der Decken. En raison du classement au plan d'aménagement général en vigueur en secteur soumis à un plan d'aménagement particulier, et considérant par ailleurs l'étendue de la zone à urbaniser, le plan d'aménagement particulier est rendu obligatoire pour l'exécution du plan d'aménagement général.

Le projet envisagé s'implante à proximité du PAP « auf der Wisschen I » correspondant à la première phase de l'aménagement du site et complétera ainsi l'offre en logement du nouveau quartier. Il s'inscrit dans les objectifs d'aménagement du territoire et de développement durable par une programmation urbaine destinée au logement uni et plurifamilial, des densités bâties appropriées ainsi que des morphologies variées susceptibles de répondre aux besoins de nombreux ménages.

Une attention particulière a été portée sur les points suivants:

- l'occupation du sol et la présence d'un arbre structurant, de haies et de broussailles ;
- la topographie ;
- les implantations voisines ;
- une diversification de la mixité typologique des logements (habitat collectif, maison isolée, maisons en bande) afin de favoriser une certaine mixité sociale ainsi que de la définition d'un front bâti conséquent pour l'amélioration de la qualité spatiale et de l'attractivité de la placette;
- une réduction des surfaces scellées dans la mesure du possible.

Le projet retenu est en attente de la réception de l'accord de principe de l'administration de la Gestion de l'Eau.

3. PROJET D'AMENAGEMENT ENVISAGE

[« plan et coupes d'illustration » en annexe]
[cf. plan E143028 « concept d'assainissement » en annexe]

3.1. Répartition des surfaces

Le périmètre du plan d'aménagement particulier a été fixé sur les limites cadastrales abornées.
La cession s'élève à 5,4 %. Les surfaces cédées sont destinées à l'élargissement du trottoir préexistant ainsi qu' à l'aménagement d'une placette située à l'avant du lot 1.

surface totale PAP 'op Wisschen' <i>dont 0.56 ares de la voirie existante op Wisschen</i>	27.06 a	
surface urbanisable brute	26.50 a	100,0%
surface urbanisable nette	25.08 a	94.6%
surfaces cédées au domaine public - cheminements piétons	1.42 a 1.42 a	5.4%

3.2. Parcellaire

Le présent plan d'aménagement particulier prévoit le lotissement des fonds en 4 unités privatives. Celles-ci sont toutes destinées à la construction de logements. Sur l'ensemble, la taille moyenne de lot s'élève à +/- 6.3 ares (surface de lot variant entre 4.22 et 8.74 ares).

3.3. Infrastructures de mobilité et transport en commun

La desserte automobile des fonds concernés est assurée par la voirie op Wisschen réalisée dans le cadre du PAP « auf der Wisschen I » approuvé le 14/10/2003. Aucune chaussée n'est ainsi prévue dans le cadre du présent PAP. Le plan d'aménagement prévoit néanmoins un élargissement du trottoir existant et la création d'une placette à l'avant du lot 1 afin d'améliorer la qualité de l'espace urbain et diversifier les séquences spatiales.
Aucun arrêt de bus supplémentaire n'est prévu au sein du nouveau quartier. L'augmentation de la population et l'arrivée de nouvelles familles favorisera l'usage des lignes de bus existantes.

3.4. Infrastructures d'assainissement

La zone à urbaniser sera connectée au réseau séparatif située sous la rue op Wisschen. Les eaux usées seront raccordées à la canalisation d'eaux usées de la rue op Wisschen. En fonction de la profondeur des infrastructures projetées, les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante devront le cas échéant être équipés de systèmes de relevage pour eaux usées.

Les eaux pluviales seront reprises au moyen d'un système d'écoulement en surface, composé de rigoles situées sur le domaine privé jusqu'à leur raccordement à la canalisation eaux pluviales. La superficie de la zone à aménager étant limitée (+/- 27 ares), le volume des eaux pluviales en résultant ne nécessite pas la réalisation d'un bassin de rétention suivant les prescriptions de l'AGE ⁵.

⁵ Administration de la Gestion de l'Eau

Le système d'écoulement envisagé ne permet cependant pas dans tous les cas le raccordement des eaux de drainage aux eaux pluviales, notamment pour les niveaux en sous-sol ou parties de niveaux aménagés sous le niveau de la voirie desservante ; le cas échéant, la réalisation d'un caisson étanche ou cuvelage sont à mettre en place en lieu et place des drainages incriminés.

Afin de réduire au maximum l'écoulement des eaux de pluie (gestion écologique et durable des eaux pluviales), l'usage de revêtements perméables est à privilégier pour tous les aménagements situés en domaine privé (accès carrossables, emplacements de stationnement, terrasses, etc.).

3.5. Implantation des bâtiments, volumétrie, stationnement privatif

Les constructions projetées sont de type maisons uni ou plurifamiliales (4 unités de logement maximum), isolées ou en bande (max. 3 unités), implantées parallèlement à la voirie de desserte. Elles comptent un sous-sol, deux niveaux pleins + combles et toitures à versants.

En termes de stationnement sur fonds privés, l'aménagement de deux places par logement est réalisable (dont une au moins est intégrée au volume principal).

Pour le lot 4, la réalisation d'un carport est prévue à l'arrière de la construction principale correspondant à la continuité du sous-sol (dérogation aux dispositions réglementaires en vigueur concernant la construction d'une dépendance (*article A.a.2 Nebengebäude et A.2.3d Gebäudetiefe*)).

3.6. Surfaces constructibles

[cf. tableau des surfaces ci-après]

Les surfaces constructibles par lot sont renseignées ci-après. En ce qui concerne la surface constructible brute totale, distinction est faite entre les surfaces aménagées hors-sol et sous-sol.

N.B. : la limite de surface constructible représentée graphiquement illustre une surface maximale dans les limites de laquelle devront s'inscrire les constructions dans le respect des valeurs inscrites dans la partie graphique du PAP et reprises dans le tableau ci-après.

PAP 'op Wischen II'
Limpach

E143028 - 01

tableau récapitulatif

lot	superficie (a)	s.emprise au sol				éq. niv. HS+SS	s.constructible brute (scb)			s.scellée (m ²)	degré d'utilisation	
		VP (m ²)	CP (m ²)	AJ (m ²)	T (m ²)		HS (m ²)	SS (m ²)	T (m ²)		COS	UL
1	6,41	196,0	0,0	12,0	208,0	3,5	501,0	196,0	697,0	311,0	0,49	1
2	5,71	125,0	0,0	12,0	137,0	3,5	324,0	125,0	449,0	215,0	0,38	1
3	4,22	125,0	0,0	12,0	137,0	3,5	324,0	125,0	449,0	194,0	0,46	1
4	8,74	222,0	111,0	0,0	222,0	3,6	587,0	222,0	809,0	434,0	0,50	4
T	25,08	668,0	111,0	36,0	704,0		1736,0	668,0	2404,0	1154,0	0,46	7

ABREVIATIONS

s.	surface
VP	volume principal
CP	carport
AJ	abris de jardin
T	total
éq. niv.	nombre de niveaux équivalents (niveaux HS + SS)
HS	volume hors sol
SS	volume sous-sol
COS	coefficient d'occupation du sol
UL	unités de logement

NOTA

Le COS est calculé dans ce cas par rapport à la surface de chaque lot contrairement à la fiche de l'annexe I où il est calculé par zone d'affectation.

Dans le cadre du présent PAP, les surfaces extérieures scellées sont prises en compte dans le calcul du COS.

27,06 TOTAL PAP

26,50	terrains urbanisables (brut)	100,0%
25,08	terrains urbanisables (net)	94,6%
	6,27 surface moyenne de lot	
	7,00 unités de logement	
	4 appartements + 2 maisons accolées unifamiliales	
	1 maison isolée unifamiliale	
	26 densité de logement par hectare (brut)	
1,42	cessions	5,4%
	1,42 trottoir et placette	

4. FICHE DE SYNTHESE

Les données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier sont reprises dans la fiche de synthèse jointe ci-après.

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Dorfkerngebiet 1

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée

minimummaximum

minimummaximum

minimummaximum

maximum

Coefficients du PAG "mouture 1937"

COS

/

0,60

/

-

/

-

/

-

/

-

Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée

0,0468

ha

Fiche 3 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 1937"

Lot	surface à bâtir nette ⁽⁴⁾	Grundflächenzahl		sans objet		sans objet		sans objet	
		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
2	138,00 m ²	-	0,00 m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
3	106,00 m ²	-	0,00 m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
4	224,00 m ²	-	0,00 m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
5	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
6	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
7	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
8	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
9	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
10	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
11	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
12	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
13	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
14	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
15	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
16	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
17	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
18	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
19	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
20	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
21	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
22	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
23	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
24	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
25	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
26	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
27	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
28	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
29	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
30	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
31	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
32a	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
32b	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
33	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
34	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
35	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
36	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
37	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
38	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
39	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
Total	468,00 m ²	-	0 m ²	0	0 m ²	0	0 m ²	0	0 m ²
Coefficients résultant du PAP		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	maximum	
		COS	-	/	0,00	/		/	

(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.

(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

Annexe I : Tableau récapitulatif

Dénomination de la zone couverte par un même degré d'utilisation du sol ⁽¹⁾:

Dorfkerngebiet 2

Degré d'utilisation du sol fixé dans le PAG pour la zone précitée									
		minimum	maximum		minimum	maximum		minimum	maximum
Coefficients du PAG "mouture 1937"	COS	-	/	0,60	/	-	/	-	/
Surface du terrain à bâtir brut de la zone concernée		0,2182	ha						

Fiche 3 : Analyse de la conformité du PAP au PAG "mouture 1937"									
surface à bâtir nette ⁽⁴⁾		Grundflächenzahl		sans objet		sans objet		sans objet	
Lot		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
1	641,00 m ²	-	/ 311,00 m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
2	433,00 m ²	-	/ 215,00 m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
3	316,00 m ²	-	/ 194,00 m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
4	650,00 m ²	-	/ 434,00 m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
5	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
6	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
7	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
8	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
9	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
10	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
11	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
12	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
13	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
14	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
15	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
16	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
17	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
18	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
19	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
20	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
21	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
22	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
23	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
24	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
25	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
26	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
27	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
28	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
29	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
30	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
31	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
32	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
33	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
34	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
35	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
36	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
37	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
38	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
39	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
40	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²	/	m ²
41									
Total	2 040,00 m ²	-	/ 1 154,00 m ²	0	/ 0 m ²	0	/ 0 m ²	0	/ 0 m ²
Coefficients résultant du PAP		minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
		COS	/ 0,57		/		/		/

(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.

(4) Les valeurs sont à indiquer conformément aux dispositions du plan d'aménagement général "mouture 1937"

Annexe II : Données structurantes relatives au plan d'aménagement particulier "nouveau quartier"

Projet initié par <u>M. von der Decken</u> élaboré par <u>TR-ENGINEERING s.a.</u>		N° de référence (à remplir par le ministère) Date de l'avis du Ministre _____ Date d'approbation ministérielle _____																																								
Situation géographique Commune <u>RECKANGE-SUR-MESS</u> Localité <u>LIMPACH</u> Lieu-dit <u>op Wisschen</u> Equipements collectifs principaux existants dans la localité / quartier <u>église</u>		Organisation territoriale CDA _____ Commune prioritaire pour le développement de l'habitat _____ Espace prioritaire d'urbanisation _____																																								
Données structurantes du PAG N° de référence du PAG <u>12762/80C</u> Zone(s) concernée(s) <u>Dorfkernegebiet 1</u> <u>Dorfkernegebiet 2</u> <u>Baureservegebiet/zone soumise à PAP</u> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>COS</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0,6</td> </tr> <tr> <td>CUS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CSS</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>DL</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Emplacements de stationnement</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2 places / log.</td> </tr> </tbody> </table>			minimum	maximum	COS		0,6	CUS			CSS			DL			Emplacements de stationnement		2 places / log.	Servitudes découlant d'autres dispositions légales <u>Environnement</u> Proximité immédiate (<30m) de bois et forêts > 1ha _____ Distance par rapport à la zone protégée nationale et / ou communautaire _____ 280 m Présence de biotope(s) _____ Zone de bruit _____ Voirie nationale (permission de voirie) _____ <u>Gestion de l'Eau</u> (zones inondables) _____ <u>Sites et Monuments</u> Inventaire suppl. _____ Monument national _____ <u>Zone SEVESO</u> _____ <u>Autres</u> zone soumise aux sondages archéo. (CNRA) <input checked="" type="checkbox"/>																						
	minimum	maximum																																								
COS		0,6																																								
CUS																																										
CSS																																										
DL																																										
Emplacements de stationnement		2 places / log.																																								
Terrain Surface brute <u>0,2650 ha</u> Surface nette <u>0,2508 ha</u> <u>94,6 %</u> Surface destinée aux voiries de desserte (publique ou ouverte au public) <u>0,0000 ha</u> Surface destinée à la zone résidentielle/zone de rencontre (20 km/h) <u>0,0000 ha</u> Surface destinée à la mobilité douce (publique ou ouverte au public) <u>0,0142 ha</u> Surface destinée au stationnement public <u>0,0000 ha</u> <u>0,0 %</u> Surface destinée à l'espace vert public <u>0,0000 ha</u> <u>0,0 %</u> Surface destinée aux aires de jeux ouvertes au public <u>0,0000 ha</u> <u>0,0 %</u> Surfaces privées et publiques nécessaires à la viabilisation <u>0,0142 ha</u> Scellement maximal du sol (terrain net) <u>0,1154 ha</u> <u>46,0 %</u>		Surface cédée au domaine public communal <u>0,0142 ha</u> Taux de cession <u>5,4 %</u> Nombre de lots / parcelles / d'îlots <u>4</u> Taille moyenne des lots / parcelles / îlots <u>6,27 a.</u>																																								
Constructions <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Surface constructible brute</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2404 m²</td> </tr> <tr> <td>Emprise au sol</td> <td></td> <td style="text-align: center;">704 m²</td> </tr> <tr> <td>Nombre de logements</td> <td></td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> <tr> <td>Densité de logements / hectare brut</td> <td></td> <td style="text-align: center;">26,42 u./ha</td> </tr> <tr> <td>Personnes estimées / logement</td> <td></td> <td style="text-align: center;">2,4</td> </tr> <tr> <td>Nombre d'habitants</td> <td></td> <td style="text-align: center;">17</td> </tr> </tbody> </table> Surface de vente maximale _____ m ²			minimum	maximum	Surface constructible brute		2404 m ²	Emprise au sol		704 m ²	Nombre de logements		7	Densité de logements / hectare brut		26,42 u./ha	Personnes estimées / logement		2,4	Nombre d'habitants		17	Mixité de logements (en tenant compte du nombre maximum de logements) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">minimum</th> <th style="text-align: center;">maximum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Nombre de logements de type:</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>unifamilial</td> <td></td> <td style="text-align: center;">3</td> </tr> <tr> <td>bifamilial</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0</td> </tr> <tr> <td>collectif (>2 log/bât.)</td> <td></td> <td style="text-align: center;">4</td> </tr> <tr> <td>Surf./ nbre de log. à coût modéré</td> <td></td> <td style="text-align: center;">0 m²</td> </tr> </tbody> </table> Surface brute de bureaux maximale _____ m ²			minimum	maximum	Nombre de logements de type:			unifamilial		3	bifamilial		0	collectif (>2 log/bât.)		4	Surf./ nbre de log. à coût modéré		0 m ²
	minimum	maximum																																								
Surface constructible brute		2404 m ²																																								
Emprise au sol		704 m ²																																								
Nombre de logements		7																																								
Densité de logements / hectare brut		26,42 u./ha																																								
Personnes estimées / logement		2,4																																								
Nombre d'habitants		17																																								
	minimum	maximum																																								
Nombre de logements de type:																																										
unifamilial		3																																								
bifamilial		0																																								
collectif (>2 log/bât.)		4																																								
Surf./ nbre de log. à coût modéré		0 m ²																																								
Axe(s) de desserte <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Route Nationale</td> <td style="text-align: center;">vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin Repris</td> <td style="text-align: center;">vh/j</td> </tr> <tr> <td>Chemin communal</td> <td style="text-align: center;">op Wisschen</td> </tr> </tbody> </table>			Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)	Route Nationale	vh/j	Chemin Repris	vh/j	Chemin communal	op Wisschen	Emplacements de stationnement <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">activités</th> <th style="text-align: center;">habitat</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>publics</td> <td style="text-align: center;">0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (min.)</td> <td style="text-align: center;">14</td> <td></td> </tr> <tr> <td>privés (max.)</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td></td> </tr> <tr> <td>total (max.)</td> <td style="text-align: center;">16</td> <td style="text-align: center;">16</td> </tr> </tbody> </table>			activités	habitat	publics	0		privés (min.)	14		privés (max.)	16		total (max.)	16	16																
	Charge de trafic (si disponibles et selon prévision P&CH)																																									
Route Nationale	vh/j																																									
Chemin Repris	vh/j																																									
Chemin communal	op Wisschen																																									
	activités	habitat																																								
publics	0																																									
privés (min.)	14																																									
privés (max.)	16																																									
total (max.)	16	16																																								
Offre de transports en commun Proximité de l'arrêt d'autobus le plus proche (distance parcourue) <u>300 m</u>		Proximité d'une gare ou d'un arrêt ferroviaire (distance parcourue) <u>2 km</u>																																								
Infrastructures techniques Longueur totale de canalisation pour eaux usées <u>44 m</u> Longueur totale de canalisation pour eaux pluviales <u>19 m</u>		Surface destinée à l'évacuation d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>11 m²</u> Surface destinée à la rétention d'eaux pluviales à ciel ouvert <u>0 m²</u>																																								

Certificat OAI urbaniste-aménageur

Documents topographiques, cadastraux et fonciers

- extrait du plan topographique
- extrait du plan cadastral et relevé parcellaire
- mandat de pouvoir agir

Documents de planification territoriale

- extrait du plan d'aménagement général en vigueur (partie graphique et partie écrite)

Avis du CNRA

Plans / axonométrie

- plan de mesurage
- situation topographique
- plan d'illustration
- axonométrie illustrative
- concept d'assainissement

Certificat OAI urbaniste-aménageur

CERTIFICAT URBANISTE-AMENAGEUR (PERSONNE MORALE)

Projets d'urbanisme ou d'aménagement du territoire

Ce projet est suivi par le membre OAI en

- ☐ mission complète (conception et direction des travaux)
☒ mission partielle (sans la phase direction des travaux)

Par la présente, l'Ordre des Architectes et des Ingénieurs-Conseils certifie que la société
TR ENGINEERING SA

ayant son siège social à **LUXEMBOURG BP.1034 (86/88, RUE DE L'EGALITE)**
est inscrite au tableau des urbanistes-aménageurs exerçant à titre d'indépendant G.D.L.
sous le numéro **UP/10754**

Le droit de signature appartient à

CATHERINE PETIT UA/2391 né(e) le 04/12/1959

Le présent certificat habilite son titulaire à présenter auprès des instances publiques des projets, d'urbanisme ou d'aménagement du territoire, prévus à l'article 4 de la loi du 13 décembre 1989.

Luxembourg, le **06/09/2017**



Pierre HURT
Directeur

Ce certificat est uniquement valable pour le projet ci-après:

- commune: **RECKANGE-SUR-MESS**
- objet: **PAP POUR MAISONS D'HABITATION**
- localité: **LIMPACH**
- rue: **op Wisschen**
- n° de cadastre: **358/1503; 360/1587; 360/1588; 362/1521; 362/1522**

• maître de l'ouvrage: **Mathias von der Decken, HAGEN**

Certifié conforme le

7.9.2017

par signature d'un des titulaires

Nom, Prénom:

PETIT, Catherine

Le certificat original, dont le fond est imprimé en orange, est réservé à l'administration communale compétente.

Documents topographiques, cadastraux et fonciers

Émis par: Micael Da Cunha

Date d'émission: 05.09.2016

Commune: Reckange-sur-Mess

Section: C de Limpach

Échelle approximative:

1:5000



1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu E-Mail : info@act.public.lu
Téléphone : 44.901-1 Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
 - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
 - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
- L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
- Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
 - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
 - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
 - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
 - le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
 - abréviations *esc.* : escalier et *niv.* : niveau.
- Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



Émis par: Antoinette Leyder
Date d'émission: 27.3.2015

COMMUNE: Reckange-sur-Mess
SECTION: C de Limpach

Échelle approximative:
1:1250



1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg

Homepage : www.cadastre.lu

E-Mail : info@act.public.lu

Téléphone : 44.901-1

Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
 - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
 - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
- L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
- Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
 - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
 - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
 - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
 - le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
 - abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

RELEVÉ PARCELLAIRE par commune et section cadastrale

Commune : RECKANGE-SUR-MESS
Section : C de LIMPACH

Date d'émission : 27 mars 2015

Responsable : Antoinette LEYDER

No parcelle	Propriétaire		QP	U	A	CC	Numéro(s) Mesurage(s)	Lieu dit Nature(s)	Occupation(s)	RNB RNB	RBT RBP	CT CP
	Emphytéote - Superficiaire - Autre	CP										
353 1749	Berchem, Pauline Marie [4499 Limpach]				0	2011-P	968 1046	Rue du Ruisseau place (occupée)	bâtiment à habitation	14.81	275	17a43ca
356 110	Copropriété volontaire - CHRISTOPHORY, PATRICK [4499 Limpach] - HIPPERT, CORYSE [4499 Limpach]	1/2			161	1658-4	829 852 881	LIMPACH jardin	-	22.30	0	17a50ca
358 1502	Communauté d'habitants - Pica, Annaria [4499 Limpach] - Santori, Massimiliano [4499 Limpach]	1/2			0	-	852 868 968	Rue du Ruisseau place (occupée)	bâtiment à habitation	10.82	300	12a73ca
358 1503	Partenariat - Minella, Mandy Carla [4047 Esch-sur-Alz] - Sommer, Tim [4047 Esch-sur-Alz]	1/2			0	-	852 868	LIMPACH place	-	5.44	0	6a41ca
360 1587	Carpel, Sarl,				0	-	881	Op Wisschen place	-	0.93	0	1a10ca
360 1588	Carpel, Sarl,				0	-	881	Op Wisschen place	-	0.27	0	32ca
362 1521	von der Decken, Mathias Moritz Claus Raban [8364 Hagen]				0	-	868	Rue du Ruisseau place	-	15.85	0	18a65ca

1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg

Adresse postale : Boîte postale 1761 / L – 1017 Luxembourg

Homepage : www.cadastre.lu

Téléphone : 44.901-1

E-Mail : info@act.public.lu

Téléfax : 44.901-333

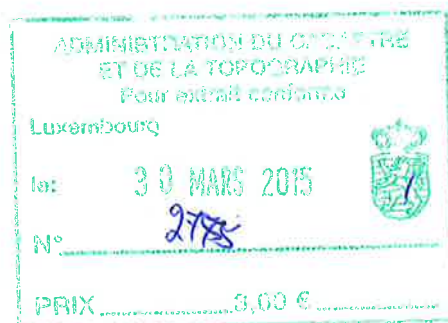
2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**

- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
 - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
 - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
- L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
- Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
 - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
 - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
 - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
 - le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
 - abréviations *esc.* : *escalier* et *niv.* : *niveau*.

Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.





LE GOUVERNEMENT
DU GRAND-DUCHÉ DE LUXEMBOURG
Administration du cadastre
et de la topographie

EXTRAIT CADASTRAL

Date d'émission : 5 septembre 2016

Responsable : Micael ARAUJO DA CUNHA

Commune : RECKANGE-SUR-MESS

Lieudit : Rue du Ruisseau

Section : C de LIMPACH

Revenu bâti : 0

No cadastral : 362 / 1522

Mesurage(s) : 868

Contenance : 3ca

	Nature	Occupation(s)	R non-bâti	R bâti	Contenance
1	place		0.02	0	3ca

Propriétaire	Quote-part	Usufruitier	Quote-part
von der Decken, Mathias Moritz Claus Raban [19620131 / 8364 Hagen]			

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Echelle approximative: 1/1250



1) **ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE :**

Guichets : 54, Avenue Gaston Diderich / Luxembourg
Adresse postale : Boîte postale 1761 / L - 1017 Luxembourg
Homepage : www.cadastre.lu
Téléphone : 44.901-1

E-Mail : info@act.public.lu
Téléfax : 44.901-333

2) **REMARQUES GENERALES :**

- 2a) L'administration décline toute responsabilité au cas où l'information fournie serait surannée, voire incomplète ou contredirait une quelconque autre information officielle.
- 2b) Toutes les études ordonnées par le client et relatives à l'interprétation géométrique, cadastrale ou juridique de l'information fournie, relèvent exclusivement de sa propre responsabilité et n'engagent en rien l'administration.
- 2c) Toute représentation ou reproduction de l'information fournie doit obligatoirement porter la mention du copyright :
© Origine Cadastre : Droits réservés à l'Etat du Grand-Duché de Luxembourg (20XX).
- 2d) Les parcelles ou parties de parcelle désignées par la nature *place* ou par une nature semblable, ne peuvent être considérées comme terrain à bâtir qu'après obtention de toutes les autorisations prévues par les lois et règlements.
- 2e) Les informations relatives à la date de naissance et à l'adresse d'une personne physique sont issues du *Répertoire général des personnes physiques et morales* géré par le *Centre des technologies de l'information de l'Etat* et du *Registre national des localités et des rues* géré par l'*Administration du Cadastre et de la Topographie*.
- 2f) Le terme *Résidence* désigne un immeuble en copropriété régi par la loi du 16 mai 1975 portant statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifiée par la loi du 22 avril 1985.
- 2g) Le fonctionnaire cité au recto répond seulement de la confection du formulaire respectif. Il n'est responsable, ni de l'exactitude, ni du complet de l'information fournie.

3) **REMARQUES SPECIFIQUES :**


- 3a) Remarques valables pour tout extrait du plan cadastral :
- L'échelle indiquée n'est qu'approximative. Par conséquent, toute mesure graphique sur le plan cadastral ne saurait être qu'approximative.
 - Le support de référence pour chaque représentation graphique du plan cadastral, est obligatoirement le fichier numérique original ou le cas échéant son affichage sur écran.
 - Une légende relative aux informations graphiques du plan cadastral peut être consultée sur le site internet de l'administration.
- 3b) Remarque valable pour toute indication d'une année de report sur le plan cadastral :
- L'année de construction d'un bâtiment ne se confond pas nécessairement avec celle de son premier report. En outre, le report ne prend pas en considération les modifications non signalées à l'administration ou non encore inscrites dans la documentation cadastrale.
- 3c) Remarque valable pour tout extrait d'un plan de mensuration officielle :
- Un extrait d'un plan de mensuration officielle ne peut pas accompagner un quelconque acte authentique.
- 3d) Remarques valables pour toute désignation d'un lot privatif sis dans un immeuble en copropriété :
- la quote-part indiquée est exprimée en millièmes de propriété collective,
 - la surface utile indiquée est exprimée en mètres carrés,
 - le bloc est désigné par la majuscule U au cas où la résidence respective ne comporterait qu'un seul bloc,
 - l'escalier est désigné par la majuscule U au cas où le bloc respectif ne comporterait qu'un seul escalier,
 - le niveau 81 correspond au 1^{er} sous-sol, le niveau 82 correspond au 2^e sous-sol, et ainsi de suite.
- abréviations *esc.* : escalier et *niv.* : niveau.
- Cette désignation est établie par la loi du 19 mars 1988 sur la publicité foncière en matière de copropriété et le règlement grand-ducal du 22 juin 1988 concernant la publicité en matière de copropriété.



MANDAT

Le ou les soussigné(e)(s), propriétaire(s) d'une ou de plusieurs parcelles concerné(e)(s) par le projet d'aménagement particulier « Op Wisschen II » à L-4499 Limpach déclare(nt) avoir donné mandat à Monsieur Mathias von der Decken, demeurant 19, an de Wisen à L-8364 Hagen, aux fins d'élaborer ledit projet d'aménagement particulier et pour faire établir et introduire en procédure d'approbation ministérielle un plan d'aménagement particulier pour la viabilisation des fonds en question en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le tableau ci-après résume la situation de propriété

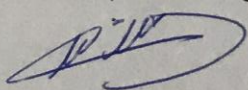
Parcelle(s) (n° cadastral)*	Nom(s)	Adresse	Lieu, date et signature(s)
358/1503	Epoux Sommer, Tim Minella, Mandy Carla	4, rue Micky Bintz Erpelding L-4047 Esch-sur- Alzette, le
362/1521 362/1522	von der Decken, Mathias Moritz Claus Raban	19, an de Wisen L-8364 Hagen	Hagen, le 10/7/2017 

*Toutes les indications de parcelles concernent la commune de Reckange-sur-Mess, Section C de Limpach

MANDAT

Le ou les soussigné(e)(s), propriétaire(s) d'une ou de plusieurs parcelles concerné(e)(s) par le projet d'aménagement particulier « Op Wisschen II » à L-4499 Limpach déclare(nt) avoir donné mandat à Monsieur Mathias von der Decken, demeurant 19, an de Wisen à L-8364 Hagen, aux fins d'élaborer ledit projet d'aménagement particulier et pour faire établir et introduire en procédure d'approbation ministérielle un plan d'aménagement particulier pour la viabilisation des fonds en question en application de la loi modifiée du 19/07/2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, ainsi que des règlements grand-ducaux du 8 mars 2017 portant exécution de ladite loi.

Le tableau ci-après résume la situation de propriété

Parcelle(s) (n° cadastral)*	Nom(s)	Adresse	Lieu, date et signature(s)
358/1503	Partenariat Sommer, Tim Minella, Mandy Carla	4, rue Micky Bintz Erpelding L-4047 Esch-sur- Alzette	 Esch/Alzette....., le 13.7.17.....
362/1521 362/1522	von der Decken, Mathias Moritz Claus Raban	19, an de Wisen L-8364 Hagen, le

*Toutes les indications de parcelles concernent la commune de Reckange-sur-Mess, Section C de Limpach

Documents de planification territoriale



Commune de Reckange sur Mess

Gemeinde Reckange sur Mess

*Projet général d'aménagement
partie écrite*

Kommunaler Bauleitplan
schriftlicher Teil

*Règlement sur les batisses les
voies publiques et les sites*

Kommunales Bautenregle-
ment

Schriftlicher Teil

Genehmigte Fassung

Definitive Genehmigung durch den Gemeinderat: 12.05.2005, N° 2005-03-08

Genehmigung durch den Innenminister: 30.05.2005, N° 12762/80C

Veröffentlichung: 10.06.2005

Inkrafttreten: 13.06.2005

13 juin 2005.

Schroeder & Associés S.A.
ingénieurs-conseils
8, rue des Girondins
L-1626 Luxembourg

Atelier d'architecture
BENG
75, rue Emile Mayrisch
L-4240 Esch-sur-Alzette

Vorbemerkung

Der vorliegende Textband regelt die städtebaulichen, bauordnungsrechtlichen und baupolizeilichen Lasten, sowie die Genehmigungsverfahren, die der Errichtung baulicher Anlagen zugrunde liegen.

Er gliedert sich dabei auf in den schriftlichen Teil

zum

kommunalen Bauleitplan (partie écrite du projet général d'aménagement)

mit den

städtebaulichen Bestimmungen (verfaßt: Mai 1992) in deutscher Sprache

und

das kommunale Bautenreglement (règlement sur les batisses, les voies publiques et les sites)

mit den

baupolizeilichen Bestimmungen und den Regelungen über

das Baugenehmigungsverfahren (verfaßt: September 1987) in französischer Sprache.

Städtebauliche Bestimmungen - Einleitung

Dieses Reglement bestimmt die zulässige Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen, Bauweise, gestalterische Festsetzungen, sowie sonstige Regelungen für die Baugrundstücke und die außerhalb der Bebauungsgrenze liegenden Gebiete.

Das Gemeindegebiet teilt sich dabei auf in:

Innerhalb des Bauperimeters

- A.0 Die Dorfkerngebiete
- A.1 Die Dorfkerngebiete 1
- A.2 Die Dorfkerngebiete 2

B. Die Wohngebiete

- C.0 Die Gewerbegebiete
- C.1 Die Gewerbegebiete 1

D.0 Die innerörtlichen Grünzonen

E.0 Die Gemeinbedarfsflächen

F.0 Die Baureservegebiete

Außerhalb des Bauperimeters

- G.0 Der Außenbereich
- G.1 Die Waldgebiete
- G.2 Die landwirtschaftlichen Gebiete
- G.3 Die Landschaftsschutzgebiete
- G.4 Die Naturschutzgebiete

Die Art der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Zugehörigkeit eines Baugrundstückes zu einer dieser Gebietsarten.

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Angabe einer Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen.

Die Grundflächenzahl gibt dabei an, wieviele qm Grundfläche pro qm Grundstücksfläche innerhalb des Bauperimeters überbaubar sind.

Die Höhe baulicher Anlagen wird als tatsächliche maximale Höhe der Traufe oder der Oberkante Dachhaut festgesetzt. Die Höhenlage der Gebäude wird in Bezug zur Straßenachse oder der natürlichen Geländehöhe bestimmt.

Bei Krüppelwalmdächern beträgt die Trauflänge der Walmfläche maximal ein Drittel der entsprechenden Gebäudetiefe.

Die Lage der Straßenbegrenzungslinie wird wie folgt festgelegt :

Bei vorhandenem Gehweg gilt die hintere Gehweggrenze als Begrenzungslinie.

Bei fehlendem Gehweg wird eine Mindeststraßenbreite von 5,5m angenommen zuzüglich je mindestens 1,5 m für die Gehwegbreite.

Die überbaubaren Grundstücksflächen stehen im Zusammenhang mit der zulässigen Grundfläche (bestimmt durch die Grundflächenzahl).

Die zulässige Grundfläche regelt dabei den zulässigen prozentualen überbaubaren Grundstücksanteil, die überbaubare Grundstücksfläche dagegen regelt, durch die Angabe einer vorderen Baufluchtlinie, einer Bebauungstiefe, sowie seitlichen und hinteren Grenzabstände, die Verteilung der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Grundstück.

Unterirdische oder erdüberdeckte Bauwerke oder Gebäudeteile müssen die dem Gebiet eigenen Grenzabstände einhalten.

Die Bauweise wird als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt.

In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Dreiergruppen errichtet.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert. Giebel müssen als 2 getrennte Wände errichtet werden; halbscheitliche Giebel sind nicht zugelassen.

Gestalterische Festsetzungen beziehen sich auf Gebäudetypen, Dachformen, Dachneigungen, Farben, Material, Proportionen etc. Sie werden je nach Gebietsart festgesetzt.

Titel I Allgemeine Bestimmungen für die Errichtung baulicher Anlagen

A Begriffsbestimmungen / Zulässigkeiten

A.a Bauliche Anlagen

Bauliche Anlagen sind mit dem Erdboden verbundene, aus Baustoffen und Bauteilen hergestellte Anlagen.

Eine Verbindung mit dem Erdboden besteht auch dann, wenn die Anlage durch eigene Schwere auf dem Boden ruht oder wenn sie nach ihrem Verwendungszweck dazu bestimmt ist, überwiegend ortsfest benutzt zu werden.

Als bauliche Anlagen gelten:

1. Aufschüttungen und Abgrabungen
2. Lager-, Abstell-, Aufstell- und Ausstellungsplätze
3. Camping- und Wochenendplätze
4. Sport- und Spielplätze
5. Nebengebäude und Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, sowie der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser, sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen.

Die Errichtung oder Herstellung vorgenannter baulicher Anlagen bedarf der Genehmigung durch den Bürgermeister.

Für die unter 2, 4 und 5 genannten Anlagen gelten nur die städtebaulichen Bestimmungen des Titel II nicht, es sei denn, die entsprechenden baulichen Anlagen werden ausdrücklich genannt.

Eine Genehmigung ist zu versagen, wenn die baulichen und sonstigen Anlagen nach Anzahl, Lage, Umfang, Gestalt oder Zweckbestimmung der Eigenart eines Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind, oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die unter 5 genannten Nebenanlagen müssen sowohl räumlich, als auch funktionell eindeutig untergeordnet sein.

A.a.1 Stellplätze

Stellplätze sind Flächen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen außerhalb öffentlicher Verkehrsflächen.

In der Gemeinde Reckange-sur-Mess sind Stellplätze für Fahrzeuge bis zu einem Eigengewicht von 3,5 Tonnen in allen Baugebieten auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen also auch in den Abstandsflächen zulässig..

Die Zufahrten zu Stellplätzen dürfen eine Neigung von 15 %, gemessen in ihrer Achse nicht überschreiten.

A.a.2 Nebengebäude

Gelten als Nebengebäude alle Gebäude die nicht unter Gebäude im Sinne des Artikels A.b. fallen. Sie dürfen nicht dem Wohnen dienen. Sie müssen sich in ihren Abmessungen deutlich dem Hauptgebäude unterordnen. Zur hinteren Baugrenze halten die Nebengebäude einen Abstand von mindestens 3 m ein.

Die Länge von Nebengebäuden darf entlang einer Nachbargrenze 8,00 m nicht überschreiten und an anliegenden Nachbargrenzen des Grundstücks 12,0 m. Bei Überschreitung dieser Masse ist allseits ein Grenzabstand von 3 m einzuhalten.

Die maximale Höhe von solchen Nebengebäuden wird auf 4,0 m begrenzt (Firsthöhe), die Traufhöhe liegt maximal bei 2,80 m. Bezugspunkt ist jeweils die natürliche bestehende Geländeoberfläche. Flachdächer auf Nebengebäuden sind nicht zulässig.

Die Zufahrten zu Nebengebäuden dürfen eine Neigung von 16,5 %, gemessen in ihrer Achse nicht überschreiten.

Stellplätze und Garagen, sowie die übrigen in diesem Zusammenhang genannten Nebenanlagen und Nebengebäude, werden mit ihrer Fläche der zulässigen Grundfläche bei der Bestimmung des Masses der baulichen Nutzung zugerechnet.

Das Bautenreglement bestimmt die notwendige Anzahl von Stellplätzen und Garagen.

Für die Anlage von Tiefgaragen können Abweichungen der städtebaulichen Bestimmungen, insbesondere zu den überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden

A.a.3 Untergeordnete Vorbauten

Als untergeordnete Vorbauten gelten vor die Wand tretende Gebäudeteile wie Pfeiler, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppen und deren Überdeckungen, Erker, Balkone und Terrassen.

Folgende Bedingungen sind zu berücksichtigen :

- sie dürfen zusammen maximal 25 % der entsprechenden Fassadenbreite beanspruchen;
- sie dürfen die überbaubare Fläche nicht mehr als 1,00 m überschreiten ohne dabei jedoch den Grenzabstand von 2,00 m zu unterschreiten;
- ihre Scheitelhöhe darf nur 4/5 der Firsthöhe respektiv der Traufhöhe des zugehörigen Gebäudes betragen, gemessen ab O.K. Gelände;
- sie dürfen nicht tiefer sein als 1 m ab der Fassadenebene.

Ist eine der 4 vorhergehenden Bedingungen nicht erfüllt gelten die Bauten als Gebäudeflügel. Dann gelten dieselben Bestimmungen wie für Hauptgebäude.

Auch als Bestandteil vom Hauptgebäude dürfen Balkone nicht mehr als 25 % der entsprechenden Fassadenbreite einnehmen.

Balkone die in den Straßenraum hineinragen müssen eine Mindesthöhe von 4,20 m haben.

A.b Gebäude

Gebäude sind selbständig benutzbare, überdeckte bauliche Anlagen, die von Menschen betreten werden können und geeignet oder bestimmt sind, dem Schutz von Menschen, Tieren oder Sachen zu dienen.

Gebäude im Sinne dieses Reglements sind:

- Wohngebäude, (maximal 3 Geschosse),
- andere Gebäude ähnlicher Größe,
- landwirtschaftliche Betriebsgebäude und gewerbliche Gebäude.

Solche Gebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Für sie gelten die vorliegenden städtebaulichen Bestimmungen des Titel II uneingeschränkt.

B. Zusätzliche allgemeine Anforderungen

B.a Grundsatz für alle baulichen Anlagen und Gebäude

Alle baulichen und sonstigen Anlagen sind im Einzelfall immer unzulässig, wenn sie nach Anzahl, Lage, Umfang, Gestalt oder Zweckbestimmung der Eigenart eines Baugebietes widersprechen. Sie sind auch unzulässig, wenn von ihnen Belästigungen und Störungen ausgehen können, die nach der Eigenart des Baugebietes im Baugebiet selbst oder in dessen Umgebung unzumutbar sind oder wenn sie solchen Belästigungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht negativ beeinträchtigt werden.

Der Bürgermeister kann die Erarbeitung von zusätzlichen Planunterlagen (Isometrie, Perspektive o. ä.) unter Einbeziehung der Nachbarbebauung verlangen.

B.b Bestandsschutz

Alle bestehenden baulichen Anlagen, auch wenn sie den städtebaulichen Bestimmungen widersprechen, haben Bestandsschutz.

B.c Abbruch von Gebäuden

Gebäude dürfen nur dann abgebrochen werden, wenn bereits eine Genehmigung für eine Neubebauung oder eine Neunutzung der Grundstücksfläche erteilt ist.

B.d Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Blinklichter, laufende Schriftbänder, sowie in Stufen schaltbare Anlagen sind nicht gestattet. Die Schrifthöhe darf 60 cm nicht überschreiten. Werbeanlagen dürfen nur bis zur Höhe der Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses reichen. Werbeanlagen sind nur im Einvernehmen mit der Gemeinde zulässig. Es sollten handwerklich gestaltete Werbeanlagen den industriell gefertigten vorgezogen werden.

B.e Anlagen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung

Anlagen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung, wie Beschilderungen, Lichtsignalanlagen, öffentliche Beleuchtung, Hinweistafeln etc. können von der Gemeinde auch auf Privatgrund installiert werden.

B.f Standplätze für Müllsammelbehälter

Die Standplätze für Müllsammelbehälter sind einfach erreichbar, hygienisch einwandfrei, jedoch der direkten Sicht der Anwohner und Passanten entzogen, zu installieren.

B.g Stellplätze

Der Bürgermeister kann bei Bauvorhaben einen Stellplatznachweis gemäß den nachfolgend dargestellten Ermessungsspielräumen verlangen.

Der Bürgermeister kann darüber hinaus den Prozentanteil der Stellplätze bestimmen, die gering versiegelt oder unversiegelt gestaltet werden müssen

1. WOHNGEBÄUDE

- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 1.1 | Einfamilienhäuser | 2 Stpl. je Wohnung |
| 1.2 | Mehrfamilienhäuser und sonstige Gebäude mit Wohnungen | 2 Stpl. je Wohnung |
| 1.3 | Gebäude mit Altenwohnungen | 0,5 Stpl. je Wohnung |
| 1.4 | Wochenend- und Ferienhäuser | 1 Stpl. je Wohnung |

2. GEBÄUDE MIT BÜRO-, VERWALTUNGS-, UND PRAXISRÄUMEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 2.1 | Büro- und Verwaltungsräume allgemein | 1 Stpl. je 30-40 qm
Nutzfläche |
| 2.2 | Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schalter-,
Abfertigungs-, oder Beratungsräume, Arztpraxen und dgl.) | 1 Stpl. je 20-30 qm
Nutzfläche, jedoch mind. 3
Stpl. |

3. VERKAUFSSTÄTTEN

- | | | |
|-----|--|---|
| 3.1 | Läden, Geschäftshäuser | 1 Stpl. je 30-40 qm
Verkaufsnutzfläche, jedoch
mind. 2 Stpl. je Laden |
| 3.2 | Läden und Geschäftshäuser mit geringem Besucherverkehr | 1 Stpl. je 50 qm
Verkaufsnutzfläche |
| 3.3 | Verbrauchermärkte | 1 Stpl. je 10-20 qm
Verkaufsnutzfläche |

4. VERSAMMLUNGSSTÄTTEN, KIRCHEN (außer Sportstätten)

- | | | |
|-----|---|-----------------------------|
| 4.1 | Sonstige Versammlungsstätten (z. B. Lichtspieltheater,
Schulaulen, Vortragssäle) | 1 Stpl. je 5-10 Sitzplätze |
| 4.2 | Gemeindekirchen | 1 Stpl. je 20-30 Sitzplätze |
| 4.3 | Kirchen von überörtlicher Bedeutung | 1 Stpl. je 10-20 Sitzplätze |

5. SPORTSTÄTTEN

- | | | |
|-----|---|--|
| 5.1 | Sportplätze ohne Besucherplätze (z. B. Trainingsplätze) | 1 Stpl. je 250 qm Sportfläche |
| 5.2 | Sportplätze und Sportstadien mit Besucherplätzen | 1 Stpl. je 250 qm, zusätzlich 1
Stpl. je 10-15 Besucherplätze |
| 5.3 | Spiel- und Sporthallen ohne Besucherplätze | 1 Stpl. je 50 qm Hallenfläche |
| 5.4 | Spiel- und Sporthallen mit Besucherplätzen | 1 Stpl. je 50 qm
Hallenfläche, zusätzlich 1
Stpl. je 10-15
Besucherplätze |
| 5.5 | Freibäder und Freiluftbäder | 1 Stpl. je 200-300 qm
Grundstücksfläche |
| 5.6 | Tennisplätze ohne Besucherplätze | 4 Stpl. je Spielfeld |
| 5.7 | Tennisplätze mit Besucherplätzen | 4 Stpl. je Spielfeld zusätzlich
1 Stpl. je 10-15 Besucherplätzen |
| 5.8 | Minigolfplätze | 6 Stpl. je Minigolfanlage |
| 5.9 | Kegel-, Bowlingbahnen | 4 Stpl. je Bahn |

Titel II Spezielle Bestimmungen für die einzelnen Gebietsarten

A.0 Die Dorfkernegebiete

A.0.1 Zweckbestimmung

Die Dorfkernegebiete stellen die Bereiche des Ortes dar, in denen sich gewachsene, ländliche Strukturen mit regionaltypischen und ortsspezifischen Elementen entwickelt haben. Diese Strukturen sollen erhalten, gepflegt und ergänzt werden. Eine Verzahnung der Dorfkernebereiche mit den darum herumliegenden Neubaubereichen wird angestrebt.

Die Dorfkernegebiete teilen sich auf in

- Dorfkernegebiet 1
- Dorfkernegebiet 2

Hier sind zulässig:

1. Wohngebäude
2. Land- und forstwirtschaftliche Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
3. Der Land- und Forstwirtschaft dienende Betriebe
4. Einzelhandelsbetriebe, Gastronomie und Beherbergung, sowie sonstige Gewerbebetriebe, soweit von ihnen keine Störungen des Gebietes ausgehen
5. Öffentliche Einrichtungen und Gebäude, sowie Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe

Alle übrigen Nutzungen, insbesondere solche, die aufgrund ihrer Natur, ihrer Bedeutung, ihrer Größe und ihrer Ausweitung unvereinbar sind mit der Struktur eines Dorfkernes sind verboten.

In Anlage I ist eine Liste erhaltenswerter Gebäude der Gemeinde Reckange zusammengestellt.

A.2 Die Dorfkernegebiete 2

A.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Dorfkernegebiete 2 dienen der Entwicklung eines Überganges zwischen der gewachsenen alltörtlichen Bebauung und den in kurzer Zeit entstandenen flächenintensiven Neubaugebieten. In den Dorfkernegebieten 2 liegen dabei, sowohl ländliche Anwesen die ursprünglich einmal den Ortsrand, oder gar den Außenbereich des Dorfes darstellten, andererseits aber auch noch zur Bebauung stehende innerörtliche Wiesenbereiche mit dorflandschaftlichen Elementen, die einer behutsamen baulichen Entwicklung zuzuführen sind.

Gemäß ihrer Zweckbestimmung dienen die Dorfkernegebiete 2 gleichsam dem Wohnen als auch der Unterbringung von gewerblichen und landwirtschaftlichen Betrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Alle anderen außer den in A.01. genannten Nutzungsarten sind unzulässig. Insbesondere sind Appartementgebäude d.h. Gebäude mit mehr als 4 Wohnungen unzulässig, da sie sich nicht in die Sozialstruktur der Dorfkerne einfügen. Je Treppenhaus können maximal 4 Wohnungen bedient werden. Für je 2 Appartementwohnungen ist je ein Einfamilienhaus je Bauvorhaben zu erstellen. Ist diese Bedingung nicht erfüllbar entfallen die Appartementwohnungen.

Die gestalterischen Vorgaben erheben einen schwächeren Anspruch an die Ausführung baulicher Anlagen, als im Dorfkernegebiet 1.

A.2.2 Maß der baulichen Nutzung

A.2.2a Zulässige Grundfläche

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Dorfkernegebiet 2 beträgt 0,6.

A.2.2b Geschossigkeit

Die Zahl der Geschosse im Dorfkernegebiet 2 beträgt zwingend zwei Vollgeschosse, Dachausbau ist möglich, aber nicht als eigenständige Wohneinheit, und zählt nicht als Vollgeschoss

A.2.2c Höhe baulicher Anlagen (siehe Anlage VI, Nr. 1)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in der Senkrechten der Wand ab Oberkante - Erdgeschossfußboden bis zur Traufe gemessen. Sie beträgt hier höchstens 6,0 m.

Die Höhenlage der baulichen Anlagen, bezogen auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens, darf max + / - 0,8 m im Bezug zur mittleren Höhe der Straßenachse der Erschliessungsstraße betragen.

Bei Eckgrundstücken wird die mittlere Höhe der Straßenachse über Eck verlaufend zugrunde gelegt.

Bei baulichen Anlagen auf Böschungen abseits der Erschliessungsstraßen gilt als Bezugspunkt für die Höhenlage des EG - Fußbodens die mittlere natürliche Geländehöhe.

Bei starken Geländeneigungen kann eine Ausnahme von den Bestimmungen der Höhenlage in geringem Umfang genehmigt werden, unter der Voraussetzung, daß die entstehenden Geländeeinschnitte oder Auffüllungen städtebaulich vertretbar sind und die Gebäude durch ihre Hanglage nicht zu stark exponiert erscheinen. Hierzu kann eine dem offiziellen Bauantrag vorgeschaltete prinzipielle Genehmigung angefragt werden.

Wenn es die Topographie erfordert, können Abweichungen genehmigt werden.

Grundsätzlich müssen im Dorfkernegebiet 1 die Höhenlagen den in der gleichen Fluchtlinie bereits bestehenden Nachbargebäuden entsprechen bzw. bei geneigten Straßen im Mittel darüber- bzw. darunterliegen.

Die Höhenlage bezieht sich dabei immer auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

A.2.3 Überbaubare Grundstücksflächen (siehe Anlage VI, Nr. 2, 3, 4 und 5)

A.2.3a Fluchtlinienband

Das vordere Fluchtlinienband im Dorfkerngebiet 2 hat eine Tiefe von 4,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße. Die Straßenbegrenzung wird bei Gemeindestraßen und sonstigen Wegen durch die Gemeinde bestimmt, (siehe hierzu die Bestimmungen in der Einleitung des vorliegenden Textes) bei den "routes nationales" und den "chemins repris par l'etat" durch den "Ministre des travaux publics".

Innerhalb des festgelegten Fluchtlinienbandes muß die vordere, straßenseitige Fassade des Gebäudes errichtet werden.

Bei bestehender, unmittelbar angrenzender nachbarschaftlicher Bebauung dürfen neu errichtete Gebäude nicht mehr als 1,50 m zu der vordersten, bestehenden nachbarschaftlichen Baufluchtlinie verspringen, auch wenn dadurch die Vorgaben des Fluchtlinienbandes nicht eingehalten werden können.

Aus topographischen und besonderen städtebaulichen Gründen können größere straßenseitige Abstände zugelassen werden.

A.2.3b Hintere Baugrenze

Zur hinteren Grundstücksgrenze ist ein Gebäudeabstand von mindestens 4,50 m einzuhalten.

A.2.3c Seitliche Grenzabstände

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand auf der Grundstücksgrenze errichtet.

In der offenen Bauweise sind seitliche Grenzabstände von mind. 3,0 m einzuhalten.

A.2.3d Gebäudetiefe

Die Gebäudetiefe beträgt maximal 14 m; ein Wintergarten auf dem Erdgeschoss kann diese Tiefe um 2 m überschreiten (totale maximale Tiefe : 16 m).

A.2.4 Bauweise

A.2.4a Offene / geschlossene Bauweise

Im Dorfkerngebiet 2 werden die Gebäude in der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen.

In den Bereichen, in denen eine Grenzbebauung besteht oder die bestehende Bebauung eine Länge von 50 m überschreitet gilt die geschlossene Bauweise. Hier werden auch in Zukunft die Gebäude in der geschlossenen Bauweise errichtet, um die gewachsenen Strukturen zu erhalten.

In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, daß die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert.

A.2.4b Stellung der baulichen Anlagen

Die Stellung der baulichen Anlagen wird bestimmt durch die Ausrichtung des Hauptbaukörpers einschließlich seiner Firstrichtung. Im Dorfkerngebiet 2 werden die Hauptbaukörper grundsätzlich parallel oder im Rechten Winkel zu der Erschließungsstraße des Grundstückes errichtet. Reine giebelständige Bauformen sind jedoch ausgeschlossen.

Von der strengen parallelen oder senkrechten Anordnung können geringfügige Abweichungen zugelassen werden, soweit diese Abweichungen zur Belebung der Straßenflucht und zu einer bewegten Dachlandschaft führt.

A.2.4c Dachformen / Dachneigungen

Im Dorfkerngebiet 2 sind nur Sattel- und Krüppelwalmdächer zulässig, bei untergeordneten Anbauten oder Turmaufbauten etc. entsprechend angepaßte Dachformen.

Die zulässige Dachneigung wird auf 30 - 40 Grad beschränkt.

A.2.4d Gebäude in zweiter Reihe

Die Errichtung von zwei Gebäuden auf einem Grundstück in dessen Tiefe hinein, kann zugelassen werden, unter der Bedingung, daß diese Gebäude zueinander einen Mindestfreiraum von 15 m Tiefe gewährleisten und der hintere Grenzabstand von mindestens 4,50 m eingehalten wird.

Eine Bebauung in zweiter Reihe ist auch nur dann zulässig, wenn sich die Bebauung in die umgebende Bebauung, insbesondere in die Ortsrandsituation einfügt, und keine Störung einer gewachsenen hinteren Bauflucht des Ortskernbereiches entsteht.

Bei einer Bebauung in zweiter Reihe muß für das Gesamtobjekt ein Teilbebauungsplan (plan d'aménagement particulier) gemäß des Gesetzes vom 12. Juni 1937 über die Bauplanung der größeren Städte und Ortschaften erstellt werden.

Die Höhe des hinterliegenden Gebäudes muß mindestens um 1/4 niedriger als die des vorderliegenden Gebäudes sein, gemessen an der tatsächlichen Höhe des Firstes.

Jedes Gebäude in der zweiten Reihe muß eine dauerhaft gesicherte Erschließung auch für Rettungsfahrzeuge aufweisen.

A.2.5 Gestalterische Festsetzungen

A.2.5a Haustypen

Das Dorfkerngebiet 2 dient der Entwicklung eines harmonischen Überganges zwischen der gewachsenen altörtlichen Struktur und den in jüngster Vergangenheit entstandenen, flächenintensiven Neubaugebieten mit vorstädtischen Bauformen.

Zu diesem Zweck sind im Dorfkerngebiet 2 sowohl Einzelhäuser als auch Doppelhäuser oder Hausgruppen in der offenen Bauweise, wie geschlossene Bauformen (nur bei Bestand) vorgesehen.

Die Gebäude sollen dabei den Charakter, die Gestaltelemente, Farben und Formen ländlicher regionaltypischer Bauformen weiterentwickeln und an die freistehende Einfamilienhausbebauung der Neubaugebiete anpassen.

Nicht zulässig sind reine Bungalow-Bautypen .

Einfamilienhäuser müssen eine Mindestgrundfläche von 70 qm aufweisen.

Appartementhäuser müssen folgende Mindestwohnflächen einhalten:

- a) Studios - ab 40 qm
- b) Appartements mit einem Schlafzimmer - 65 qm
- c) Appartements mit zwei Schlafzimmern - 75 qm
- d) Appartements mit drei Schlafzimmern - 95 qm

Bei Appartementgebäuden darf die Zahl der Studios die der Appartements nicht übersteigen.

A.2.5b Fassade

Die Fassade soll gemessen in der Senkrechten an jedem Gebäude einen größeren Flächenanteil als die Dachansicht aufweisen.

Aus diesem Grunde sind nur Gebäude zulässig, bei denen das Verhältnis zwischen Fassadenfläche und Dachfläche, gemessen in der Senkrechten, mindestens ≥ 1 ist.

Die Fassaden sind in senkrechten Achsen vertikal durch Fenster, Türen und Dachgauben zu gliedern.

Die vorhandene Fassadengliederung darf dabei in keiner Weise beeinträchtigt werden.

Für die Fassaden, Sockel und Verkleidungen sind glänzende bzw glasierte Materialien, Pappe, Klinker, Glasbausteine, Kunststoff Bitumen und ähnlichen dorf-untypischen Materialien und Einfärbungen nicht zulässig.

A.2.5c Fenster / Türen

Fenster und gegebenenfalls Schaufenster sind nur hochformatig zulässig. Eine Addition mehrerer Fenster und Schaufenster ist möglich.

Rolladenkästen dürfen bei bestehenden Altbauten in der Fassade, bzw. innerhalb der Fensterleibungen nicht sichtbar sein.

Wenn es zu dem Gebäude paßt, sollten nach Möglichkeit Klappläden anstelle von Rolläden angebracht werden.

Die Fensterflächen sollten durch z-Bsp : Fensterkreuze gegliedert werden, damit die Fenster nicht als bloße Löcher in der Außenwand erscheinen.

Glasbausteine sind nicht zulässig.

Türen und Zugänge zum Gebäude müssen in ihren Formaten und in ihrer Anordnung in der Fassade den Fenstern angepaßt sein. Ihre Breite darf nicht größer als ihre Höhe sein.

A.2.5d Dächer

Dachneigung:

Die Dachneigung muß mindestens 30° betragen und wird maximal auf 40° begrenzt.

Dachdeckung:

Unzulässig sind glasierte Dacheindeckungen, Dacheindeckungen aus Pappe, sowie regionaluntypische Materialien.

Dachaufbauten und Dachfenster:

Unentbehrliche Dachaufbauten dürfen nicht größer sein, als durch die Höhe und Breite der notwendigen Fensterfläche bedingt ist. Sie sind mit Satteldächern als Dachgauben in das Hauptdach einzubinden.

Dacheinschnitte:

Dacheinschnitte auf den straßenseitigen Dachflächen sind nicht zulässig.

Dachgauben und Dacheinschnitte auf derselben Dachfläche sind unzulässig.

Mehrere Gauben oder Dacheinschnitte dürfen 2/3 der Trauflänge nicht überschreiten.

Dachgauben und Dachfenster müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zum Giebel einhalten. Der Abstand zur Traufe muß mindestens 1,0 m betragen, gemessen in der Dachschräge.

Dachaufbauten, Dachfenster und Dacheinschnitte sind als Einzelelemente auszubilden. Ihre jeweilige Breite darf einzeln 1/5 der entsprechenden Trauflänge nicht überschreiten. Die Höhe der Dachaufbauten muß mindestens das Maß ihrer Breite betragen. Die schräge Länge der Dachfenster muß kleiner sein als die doppelte Breite.

Dachüberstand:

Der Dachüberstand an Traufe und Giebel, gemessen in der Senkrechten auf die Wand, ohne Berücksichtigung der Dachrinne, darf 0,10 m am Giebel und 0,30 m an der Traufe nicht überschreiten.

Beispiele für ortstypische Traufgesimsausbildungen (siehe Anlage VI, Nr. 6).

A.2.5e Einfriedung

Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Fundamente von straßenseitigen Mauern müssen ab Straßenniveau eine Mindestdtiefe von 0,8 m aufweisen. Sonstige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Bei Abweichungen muß eine Genehmigung beim Bürgermeister angefragt werden.

F.O Die Baureservegebiete

F.0.1 Zweckbestimmung

Baureservegebiete stellen die Bereiche der Gemeinde innerhalb des Bauperimeters dar, für deren Bebauung zur Zeit keine dringende Notwendigkeit besteht und die daher der Gemeinde als Baulandvorrat dienen.

F.0.2 Besondere Bestimmungen

Für die jeweiligen Baureservegebiete werden zusammenhängende Bebauungspläne (plan de lotissements) im Sinne des Gesetzes vom 12. Juni 1937 erstellt.

Die Bebauungspläne müssen sich jeweils auf das gesamte Baureservegebiet ausdehnen. Teilbebauungspläne innerhalb dieser Bereiche sind nicht zulässig.

Bei der Erstellung der Bebauungspläne sind die Rahmenvorgaben des Dorfentwicklungskonzeptes, sowie des Landschaftsplanes der Gemeinde Reckange sur Mess zu beachten. Es muß bei der Erstellung auf eine Vernetzung mit den benachbarten Gebieten geachtet werden.

Parallel zu den Bebauungsplänen müssen Grünordnungspläne erstellt werden, die die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege darstellen und festsetzen. Hierbei sind insbesondere vorhandene Baumbestände und andere dorflandschaftlich wertvolle Elemente, wie z.B. Wasserläufe, etc. zu berücksichtigen.

Verluste dieser Elemente müssen ausgeglichen werden.

Das Leistungsbild des Grünordnungsplanes ist der Anlage IV zu diesen städtebaulichen Bestimmungen zu entnehmen.

Die Gemeinde bestimmt ebenfalls die Grundzüge, die der Grünordnungsplanung obliegen.

Titre III – Règlement sur les bâtisses

Chapitre 1. La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions

Art. 3.1. Matériaux de construction et stabilité

- a) Les murs et piliers portants doivent être assis sur un terrain naturellement solide ou artificiellement consolidé, à une profondeur qui les met à l'abri de la gelée.
- b) Les constructions doivent, dans chacune de leurs parties, être exécutées en matériaux appropriés et de bonne qualité, d'après les règles de l'art. Les présentes dispositions s'appliquent notamment:
 - aux exigences relatives à la résistance des matériaux de construction,
 - aux chiffres servant de base aux calculs de résistance,
 - aux charges admissibles pour le terrain à bâtir.
- c) Il est interdit d'asseoir les constructions en pierre et en métal sur du bois.
- d) A la demande de la police des bâtisses, tous les éléments portants en acier doivent être enrobés de façon, à résister aux températures critiques.

Art. 3.2. Murs et cloisons

- a) Les murs portants extérieurs doivent être construits d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu. Les murs portants extérieurs en maillons doivent présenter une épaisseur de 30 cm au moins. Les murs extérieurs, exécutés en d'autres matériaux, doivent assurer au moins une protection équivalente contre les intempéries et assurer la même isolation phonique et thermique.
- b) Dans le cas de maisons isolées ou jumelées, comportant au maximum deux étages, ainsi que pour les dépendances, la construction en pans de bois peut être autorisée. La construction ne comportant que du bois n'est autorisée que si les bâtisses sont distantes d'au moins 10 m d'autres constructions et de terrains boisés.
- c) Les cloisons intérieures portantes doivent être construites d'une façon irréprochable au point de vue statique et être à l'épreuve du feu, sauf dans le cas de construction en bois ou en pans de bois.
- d) Des logements différents occupant le même étage doivent être séparés entre eux par une cloison d'au moins 25 cm d'épaisseur. Sont également autorisées des cloisons moins épaisses mais assurant la même isolation phonique qu'une cloison en briques de 25 cm d'épaisseur.
- e) Les murs pare-feu sont destinés à empêcher la propagation d'un incendie. Ils doivent être construits à partir de leur base à l'épreuve du feu et ne présenter ni ouverture, ni niche, sauf dans le cas des murs pare-feu prévus sous lettre h) ci-dessous, alinéas 2 et 3 dans lesquels sont autorisées des ouvertures. Ces ouvertures sont à munir de portes pare-feu et étanches à la fumée, à fermeture automatique.
- f) Il est permis d'encastrer des pannes, des poutres et des sablières en bois dans les murs pare-feu, à condition qu'il reste une épaisseur de mur de 13 cm au moins et que la face opposée de ce mur soit pourvue d'un enduit.
- g) Tout pignon construit à cheval sur la limite des terrains doit être conçu en mur pare-feu d'une épaisseur de 38 cm au moins dans les constructions importantes, un mur pare-feu devra être érigé tous les 40 m.
- h) Tout local comportant un foyer devra être séparé par un mur pare-feu de tout autre local particulièrement exposé aux dangers d'incendie;
les murs pare-feu doivent se raccorder hermétiquement à la couverture de la construction;
dans les cas prévus aux alinéas ci-dessus, une épaisseur de 25 cm est suffisante.

Chapitre 2. -Esthétique des constructions et protection des sites

Art. 3.24. Esthétique.

Le Bourgmestre peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Il interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection.

Art. 3.25. Plantations.

Le Bourgmestre peut imposer la plantation d'arbres, de rideaux d'arbres, de haies ou d'autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique autour des bâtiments ou des installations existants ou à créer. Il peut fixer les essences pouvant être utilisées.

Art. 3.26. Exploitations à ciel ouvert.

Les entrepôts, dépôts, installations et exploitations à ciel ouvert, de nature à nuire au bon aspect du paysage ou d'un lieu sont interdits. Le Bourgmestre peut toutefois les autoriser dans les secteurs non exposés à la vue. Il fixe les dispositions à prendre en vue de sauvegarder les intérêts du voisinage.

Art. 3.27 Clôture des parcelles.

Pour des raisons d'esthétique, d'hygiène ou de sécurité, le Bourgmestre pourra ordonner le clôturage de parcelles construites ou non construites, situées en bordure des voies publiques et en définir la nature. Faute par les intéressés dûment avertis de procéder à l'exécution du clôturage dans un délai de trois mois, l'Administration Communale y pourvoira aux frais des intéressés.

Art. 3.28. Travaux de déblai et de remblai.

L'autorisation pour tous travaux de déblai et de remblai pourra être refusée si ces travaux risquent de gêner le voisinage ou l'aspect du quartier ou du site. En cas de construction ou de reconstruction, le Bourgmestre pourra exiger que la configuration du terrain soit sauvegardée ou modifiée dans l'intérêt du voisinage et de l'aspect du quartier ou du site. En tout état de cause, les terrains contigus devront être protégés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant des travaux de déblai ou de remblai.

Les matériaux utilisés pour les remblais de terrain, tels que décombres, sables, graviers ou terreaux ne peuvent contenir ni des matières organiques ni d'autres matières putrescibles.

Toutes les modifications apportées au niveau naturel du terrain à bâtir sont sujettes à autorisation et doivent être indiquées dans les plans de construction.

Art. 3.29. Roulottes.

L'utilisation de roulottes, caravanes et autres logements mobiles comme habitation temporaire ou permanente est autorisée sur les terrains de camping spécialement aménagés pour ce genre d'installation sous réserve d'une autorisation ministérielle. Il en est de même pour l'utilisation de ces installations dans le cadre de foires, marchés, fêtes locales et chantiers de construction.

Le stationnement permanent de roulottes, caravanes, etc. est interdit sur les voies et places publiques.

Art. 3.30. Couleurs et matériaux.

- a) Les couleurs et matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins.
- b) Lors de constructions, de transformations ou de rénovations, tout élément nouveau dont la création contribue d'une façon notable à l'aspect extérieur d'un bâtiment, doit être soumis à l'approbation du Bourgmestre. Il s'agit notamment des matériaux et couleurs extérieurs utilisés en façade, en toiture et pour des murs et clôtures.

Art. 3.31. Enseignes.

Sur l'ensemble du territoire communal, l'autorisation d'installer une enseigne ou tout autre objet similaire pourra être refusée ou subordonnée à des conditions spéciales pour des raisons de protection des sites.

Il n'est pas dérogé à la loi du 27 juillet 1978 concernant la conservation de la nature et des ressources naturelles.

Art. 3.32. Implantation.

Pour des raisons d'implantation, d'esthétique ou de vue, le Bourgmestre peut imposer une autre implantation des bâtiments que celle prévue par le constructeur.

Art. 3.33. Façades.

- a) Les façades non mitoyennes doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique.
- b) Les murs d'attente des constructions doivent être exécutés comme des murs extérieurs définitifs et revêtus d'un crépissage simple ou d'un enduit de fonds.

Art. 3.34. Toitures.

Le Bourgmestre fixe les conditions d'aménagement, orientation des faites, forme et pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte du caractère architectural des constructions voisines.

Art. 3.35. Murs, haies, clôtures.

Tous les murs, haies, clôtures, implantés en limite de propriété, ainsi que leurs teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doit être préalablement autorisés par le Bourgmestre. Le Bourgmestre peut imposer, en bordure des voies publiques, l'implantation et les dimensions de ces aménagements.

L'implantation mitoyenne des murs et clôtures sur les limites de propriétés latérales et postérieures ne peut être envisagée que sur accord écrit entre voisins: en cas de désaccord, la hauteur du mur à construire sur le fond du demandeur ne peut dépasser la hauteur de 0,80 m à partir du terrain naturel. La hauteur maximale du mur et de la clôture ou du grillage ne peut dépasser 2 m à partir du terrain naturel.

Art. 3.36. Murs de soutènement.

Les murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions implantées sur des terrains en pente ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m.

Avis CNRA



Notre réf. 3E10-C/16.1003

Votre réf.

Bertrange, le 30 juin 2016

ORIGINAL	ymxw	
ENTRÉ LE	04. 07. 2016	
COPIES		

TR Engineering Ingénieurs-Conseils
À Monsieur Jean-Michel Weisen
86-88, rue de l'Egalité
B.P. 1034
L-1010 Luxembourg

Objet : Avis du CNRA concernant le PAP à Reckange-sur-Mess, Op Wisschen II

Monsieur Weisen,

J'ai l'honneur d'accuser réception du dossier référencé en objet, reçu le 27 juin 2016.

Suite à l'examen de ce dossier, il s'avère que le terrain concerné présente une **sensibilité archéologique**. En effet, il se situe non loin d'un site gallo-romain et peut donc receler des vestiges archéologiques..

Afin de pouvoir évaluer précisément la potentialité archéologique du terrain concerné et de déterminer la nature et l'ampleur des sites archéologiques, **le CNRA prescrit la nécessité d'y réaliser une évaluation archéologique en pratiquant des sondages de diagnostic**. Ces investigations préventives, qui sont à distinguer d'une fouille archéologique, sont à mener préalablement à tous travaux dans le cadre de l'analyse du sol. Elles permettront de délimiter l'ampleur de la zone archéologiquement sensible, ainsi que de préciser la nature et l'état de conservation des vestiges archéologiques présents.

Si cette opération préventive s'avère être négative et si aucun site archéologique n'a été découvert pendant l'opération, le CNRA fera une levée de contrainte archéologique sur le terrain concerné. Au contraire, si des structures archéologiques sont mises au jour pendant l'opération préventive, le CNRA prendra une décision sur le sort des vestiges en fonction de leur nature, de leur importance et du degré de leur conservation. Pour des cas exceptionnels, une protection de ce patrimoine culturel peut être de mise. Si leur conservation n'est pas possible, le CNRA peut procéder aux fouilles archéologiques avant le début souhaité des travaux de terrain. Suite aux fouilles, le terrain sera libéré de contraintes archéologiques, et donc libre pour toute construction.

Cette procédure d'archéologie préventive permet de raccourcir les délais d'intervention du CNRA en amont des travaux de construction. Ainsi, elle permet de mieux respecter les délais prévus par les aménageurs, alors que par le passé, l'arrêt d'un chantier pour cause de découverte archéologique

pouvait entraîner des retards causés par l'obligation d'assurer la conservation de tout site ou vestige archéologique¹. Cette procédure d'archéologie préventive permet également à la commune de garantir le respect de son patrimoine archéologique et d'être conforme à la législation en vigueur, qui l'oblige à assurer la conservation d'un site et à intégrer les données relatives à cette ressource culturelle dans ses procédures de suivi de l'aménagement du territoire.

Pour information, le maître d'ouvrage est prié de contacter le Service du suivi archéologique de l'aménagement du territoire du CNRA pour obtenir le cahier des charges relatives à cette opération préventive, ainsi qu'une liste non-exhaustive d'opérateurs archéologiques pouvant effectuer ces sondages. L'autorisation ministérielle², nécessaire pour ces sondages, est à solliciter auprès du CNRA par l'opérateur archéologique effectuant les sondages. Le CNRA assure le contrôle administratif et scientifique de l'opération archéologique.

Je vous prie d'agréer, Monsieur Weisen, l'expression de mes salutations distinguées.



Foni Le Brun-Ricalens
chargé de direction
CNRA

**Pour tout complément d'information, je vous invite à contacter
le Service du suivi archéologique de l'aménagement du territoire du CNRA
Tél: 260 281 53 - Lundi-vendredi : 8h-12h
amenagement@cnra.etat.lu**

Annexe : Prescription du CNRA

Copie à : Administration communale de Reckange-sur-Mess

¹ Article 30 de la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux.

² Article 1^{er} de la loi du 21 mars 1966 concernant a) les fouilles d'intérêt historique, préhistorique, paléontologique ou autrement scientifique; b) la sauvegarde du patrimoine culturel mobilier.



Référence CNRA : 3E10-C/16.1003

Bertrange, le 30 juin 2016

Prescription de sondages archéologiques de diagnostic

Vu la loi du 21 mars 1966 concernant a) les fouilles d'intérêt historique, préhistorique, paléontologique ou autrement scientifique; b) la sauvegarde du patrimoine mobilier ;

Vu la loi du 18 juillet 1983 concernant la conservation et la protection des sites et monuments nationaux ;

Vu le règlement grand-ducal du 24 juillet 2011 portant création d'un Centre national de recherche archéologique auprès du Musée national d'histoire et d'art ;

Sur la base des connaissances actuelles concernant les sites archéologiques et des données de la carte archéologique ;

le Centre national de recherche archéologique de Luxembourg prescrit des sondages de diagnostic sis :

Commune :	Reckange-sur-Mess
Section :	C de Limpach
Lieu-dit :	Op der Wiischen II
Nature de l'aménagement :	Construction
Références cadastrales :	362/1521, 360/1587, 358/1503, 356/110, 411/1586, 411/1585, 353/1749, 360/1588, 365/1589*, 362/1523*, 362/1524*, 358/1502*, 354/1800*, 354/1799*, 354/1797*. (*parcelles partiellement touchées)

Conformément à la loi du 21 mars 1966 (cf. supra), les sondages archéologiques ne pourront être entrepris qu'après l'émission d'un arrêté d'autorisation du Ministère de la Culture.

Foni Le Brun-Ricalens
chargé de direction du CNRA

Plans