

P.A.P. «Aal Schéiferei»

Commune de Reckange-sur-Mess

PARTIE ECRITE

Pour la réalisation de 29 unités d'habitations unifamiliales

Maître de l'ouvrage :
BATIGEST S.A.
28, Rue Baerendall, L-8212 Mamer

Maîtres d'œuvre:
E-cone s.à r.l.
ARCHITECTES – URBANISTES – INGENIEURS CONSEILS
11, Rue de la Gare, L-7535 Mersch

Bureau d'études RAUSCH
INGENIEURS CONSEILS s.à r.l.
1, Rue Kinnikshaff, L-8838 Wahl

Notre réf : 1635/10 + 1331



Suivant la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée
du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain

AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVE

A/ Dérogations par rapport au Règlement des bâtisses de la Commune Reckange-sur-Messe :

- **concernant l'implantation des constructions par rapport à l'alignement de rue (« Dorfkernegebiete 2 ») :**

N° article	Dispositions réglementaires	Dérogation	Lots concernés
art. A.2.3a	- « Das vordere Fluchtlinienband im Dorfkernegebiet 2 hat eine Tiefe von 4,5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie der Erschließungsstraße » ;	- implantation des constructions à min 5,00 m par rapport à l'alignement de rue ;	- lots 01 à 8
art. B.2c	- « Die Gebäudehöhe wird durch die maximal zulässige Höhe der Traufe, gemessen in der Senkrechten ab Oberkante EG-Fußboden, definiert. Die Traufhöhe darf dabei 6,0 m und muß minimal 4,50 m betragen. Für bauliche Anlagen an Böschungen, o.ä. sowie an stark geneigten Straßen, kann eine Abweichung der maximal zulässigen Traufhöhe an der Talseite des Gebäudes zugelassen werden » ;	- H= 8,00 maximum (6,00 pour l'acrotère) La hauteur corniche est mesurée par rapport au niveau du seuil d'entrée. Le niveau du seuil d'entrée peut dépasser l'axe de la voirie desservante de 0,80 m maximum vers le haut ou vers le bas. Le niveau du rez-de-chaussée peut se trouver au niveau du jardin à l'arrière.	- lots 20 à 24
art. B.3	- « In den Wohngebieten liegt das Fluchtlinienband 5 m hinter der Straßenbegrenzungslinie für die Gemeindestraßen. Es hat eine Tiefe von 3 m » ;	- implantation des constructions à min 4,50 m par rapport à l'alignement de rue ;	- lot 26

Tableau 1 : Dérogation aux dispositions réglementaires

B/ Ajustements et précisions par rapport au Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Reckange-sur-Mess :

- **concernant l'implantation et les alignements des constructions projetées :**
 - Zone Dorfkernegebiete 2 :

IMPLANTATION ET ALIGNEMENTS	
recul avant par rapport au domaine public : (art. A.2.3a)	4,50 m maximum
recul postérieur (art. A.2.3b) :	4,50 m minimum

Tableau 2 : Extrait du Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Reckange-sur-Mess concernant la zone Dorfkernegebiete 2

- Zone Wohngebiete :

SURFACE D'EMPRISE AU SOL	
Surface d'emprise au sol (art. B.2a):	- COS= 0,4

Tableau 6 : Extrait du Règlement sur les Bâtisses de la Commune de Reckange-sur-Mess concernant la zone Wohngebiete

Les lots concernés par un COS maximal de 0,4 sont les lots 11 à 14 et 18 à 30. Le tableau suivant récapitule les valeurs de COS par lot.

	Surface Lot		Emprise au sol		COS
Lot 11	4,88	ares	161	m ²	0,33
Lot 12	3,52	ares	140	m ²	0,40
Lot 13	3,77	ares	144	m ²	0,38
Lot 14	4,74	ares	148	m ²	0,31
Lot 18	3,54	ares	134	m ²	0,38
Lot 19	4,08	ares	143	m ²	0,35
Lot 20	4,21	ares	148	m ²	0,35
Lot 21	4,41	ares	166	m ²	0,38
Lot 22	4,31	ares	166	m ²	0,39
Lot 23	4,21	ares	166	m ²	0,39
Lot 24	6,83	ares	208	m ²	0,30
Lot 26	4,55	ares	161	m ²	0,35
Lot 27	3,32	ares	132	m ²	0,40
Lot 28	3,39	ares	135	m ²	0,40
Lot 29	3,49	ares	139	m ²	0,40
Lot 30	3,31	ares	132	m ²	0,40
SOUS-TOTAL	66,56	ares	2423	m²	

Tableau 7 : Valeurs maximales pour le COS suivant le plan n°1331_163510-300

- **concernant la surface aménageable :**

Suivant le Règlement sur les bâtisses de la Commune de Reckange-sur-Mess, les constructions projetées seront aménagées sur deux niveaux pleins. Les combles peuvent être aménagés.

Selon la topographie et le projet d'exécution du P.A.P., des demi-niveaux sont autorisés.

Concernant les volumes projetés, la surface aménageable sera calculée comme suit :

- 100% par rapport à la surface brute du niveau plein

La réalisation de sous-sols non-habitables (caves) est autorisée pour tous les lots. La réalisation de sous-sols (caves) doit, le cas échéant, faire l'objet d'une étude géotechnique (cuve étanche, pompage).

Des volumes à toiture plate ou toiture-terrasse sont autorisés comme indiqué sur la partie graphique (plans n°1331_163510-300, 1331_163510-301 et 1331_163510-302).

Pour les toitures plates et les toitures-terrasses, des acrotères et garde-corps sont autorisés comme suit :

- max 0,30 m pour les acrotères à partir du niveau fini (toitures plates),
- max 1,20 pour les garde-corps à partir du niveau fini (toitures-terrasses).

Les ouvertures dans le toit et les lucarnes ne sont pas autorisées sur un même versant de la toiture. Un versant de toiture peut contenir plus d'une ouverture ou lucarne, à condition que la longueur cumulée ne dépasse pas les 2/3 de la longueur de la corniche.

Les lucarnes et fenêtres dans le toit doivent respecter un écart de 1,50 m au pignon et de 1,00 m à la corniche, mesurés dans la pente du toit.

- **concernant la réalisation des avant-corps en saillie :**

Un avant-corps en saillie est un élément architectural ou une partie d'une construction se trouvant en saillie par rapport à la façade. Un avant-corps en saillie est subordonné à la façade à laquelle il se rapporte.

Les constructions et façades concernées par la possibilité de réaliser des avant-corps sont indiquées sur la partie graphique (plan n°1331_163510-300 et 1331_163510-301). La réalisation d'avant-corps en saillie est autorisée sur le niveau +1 (hors rez-de-chaussée et combles).

Les avant-corps en saillie ne peuvent dépasser de plus de 1,00 m le plan de la façade. Les avant-corps en saillie ne peuvent pas occuper plus de 25% de la longueur de la façade concernée.

- **concernant les façades des constructions projetées :**

Pour les façades, la couleur dominante sera une couleur naturelle. Ponctuellement, une couleur additionnelle plus forte est admissible à raison d'une seule couleur additionnelle par maison sur 20% au maximum de la façade concernée.

Le choix des couleurs et des matériaux extérieurs utilisés se fera en harmonie avec ceux des façades des logements voisins.

Les couleurs et matériaux principaux et additionnels sont à indiquer sur la demande d'autorisation de bâtir.

- **concernant la réalisation d'abris de jardin :**

La réalisation d'abris de jardin est autorisée suivant la partie écrite du PAG et du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites.

La superficie est prise en compte dans le calcul de la surface d'emprise au sol.

- **concernant la réalisation de logements à coût modéré :**

Suivant l'article 24 de la loi du 28 juillet 2011 portant modification de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, « *pour chaque plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » dont la superficie du terrain à bâtir brut est supérieure ou égal à un hectare, il sera réservé une partie de 10% de la surface du terrain à bâtir net ou 10% des logements y construits 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* ».

Concernant le présent projet, dont la surface brute est d'environ 1 ha 44 a 48 ca, sur les 29 maisons unifamiliales projetées, 3 des maisons d'habitation seront destinées à la réalisation de logements à coûts modérés suivant les dispositions de la loi précitée.

Les lots susceptibles d'accueillir des habitations à coûts modérés seront définis dans le cadre d'une convention entre le promoteur de l'opération d'aménagement et l'Administration Communale de Reckange-sur-Mess.

GLOSSAIRE

(sauf indication contraire du Règlement sur les Bâtisses de la Commune concernée)

Source :

- *Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune*
- *Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*

Coefficient d'utilisation du sol (CUS)

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

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

Coefficient d'occupation du sol (COS)

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

Coefficient de scellement du sol (CSS)

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

Comble

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

Construction

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

Cote de niveau

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

Densité de logement (DL)

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

Dépendance

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

Etage en retrait

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

Faîte/Faîtage

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

On entend par nombre de niveaux, le nombre d'espaces entre planchers et plafonds pour lesquels il n'y a pas ou peu de différence de niveau d'altitude des planchers, alors que les plafonds peuvent être distincts par leur forme et dissociés par la hauteur libre qu'ils laissent. Est considéré comme niveau souterrain, tout niveau sis entièrement ou au minimum à moitié de sa hauteur en dessous du terrain naturel.

Niveau plein

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

Parcelle

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

Surface hors œuvre

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

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

Surface d'emprise au sol

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

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

Surface scellée

Est considérée comme surface scellée toute surface consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

Surface de vente

La surface de vente représente la surface bâtie, mesurée à l'intérieur des murs extérieurs. Ne sont pas comprises dans la surface de vente, les surfaces réservées aux installations sanitaires, aux bureaux, aux ateliers de production, aux dépôts de réserve nettement séparés moyennant un cloisonnement en dur.

Terrasse

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

On distingue :

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

Terrain à bâtir brut

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