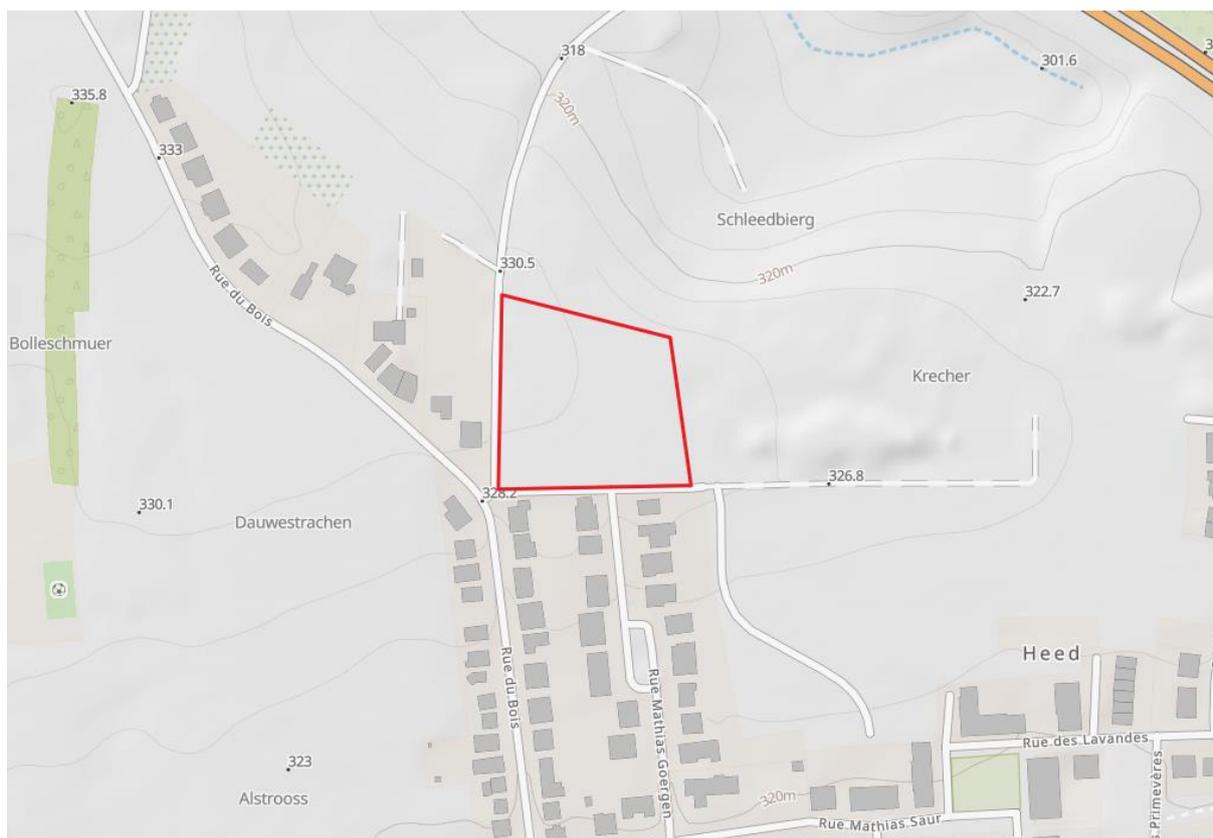


PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

« NOUVEAU QUARTIER »

« Pescher V » à Strassen



Partie réglementaire

Partie écrite - Partie graphique

Février 2022 – Version du 15 février 2022



TABLE DES MATIÈRES

Partie graphique	5
Partie écrite	7
Situation de droit	7
Art. 1. Généralités	7
Art. 2. Définition des différents espaces	8
2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	8
2.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public.....	8
2.3 Fusion des lots.....	8
Aménagement du domaine privé.....	9
Art. 3. Définition de l'utilisation du sol	9
3.1 Mode d'utilisation du sol admissible	9
3.2 Précisions concernant la surface construite brute.....	9
3.3 Degré d'utilisation du sol	9
3.4 Logement à coût modéré.....	10
Art. 4. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....	10
4.1 Règle générale.....	10
4.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions.....	10
4.3 Éléments en saillie.....	11
Art. 5. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....	12
5.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux.....	12
5.2 Prescriptions relatives aux toitures et aux étages en retrait	13
5.3 Couleur et emploi des matériaux.....	13
5.4 Aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin	13
Art. 6. Espaces de stationnement et accès	15
6.1 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions	15
Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs privés	16
7.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »	16
7.2 Prescriptions relatives à la surface pouvant être scellée (espace extérieur pouvant être scellé).....	16
7.3 Modelage du terrain, déblais et remblais	16
7.4 Murs et clôtures	17
7.5 Zone de servitude d'urbanisation « espace-vert ».....	17



Aménagement du domaine public	18
Art. 8. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public – fonds nécessaires à la viabilisation du projet	18
8.1 Voie de circulation.....	18
8.2 Espaces verts	18
8.3 Réseaux d’assainissement.....	18
Prescriptions supplémentaires.....	19
Art. 9. Prescriptions supplémentaires du projet d’aménagement particulier	19
9.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations	19
9.2 Dispositions exécutoires	20
9.3 Les constructions et les éléments naturels à conserver	20
Terminologie.....	21
Annexes	27

Le présent projet d’aménagement particulier est élaboré conformément :

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



PARTIE GRAPHIQUE

Les points suivants sont traités dans la partie graphique du PAP :

- la délimitation et la contenance des îlots et lots projetés
- les fonds destinés à être cédés au domaine public communal

- le degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé
- la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée

- les limites de surfaces constructibles
- les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distance à observer entre les constructions

- le nombre de niveaux hors sol et sous-sol
- les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère
- le nombre d'unités de logement par parcelle
- le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol
- les typologies et mixité de logements
- les formes, pentes et orientations des toitures

- le modelage du terrain
- les emplacements de stationnement

- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public
- les constructions et les éléments naturels à conserver



PARTIE ÉCRITE

SITUATION DE DROIT

ART. 1. GÉNÉRALITÉS

Le cadre réglementaire pour le présent projet d'aménagement particulier PAP NQ-SD « Pescher V et VI – partie V » est le suivant (énumération non exhaustive) :

- la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain,
- le règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »,
- les parties graphique et écrite du plan d'aménagement général (PAG) de la commune de Strassen approuvées par le Ministre de l'Intérieur le 23 mars 2021, telles que modifiées et approuvées.

Pour tout ce qui n'est pas réglementé dans la présente partie écrite respectivement dans la partie graphique, les dispositions du PAG respectivement les règles générales d'urbanisme du règlement sur les Bâtisses de la commune de Strassen, en vigueur au moment de l'approbation du présent projet d'aménagement particulier, sont d'application.

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan 20181261-LP-U001 indice M qui constitue la partie graphique. En cas de divergence :

- la partie graphique prime sur la partie écrite,
- la vue en plan prime sur la vue en coupe.

Le présent projet d'aménagement particulier (PAP) a pour objet l'exécution du plan d'aménagement général (PAG). Il précise et complète à ces fins les dispositions réglementaires relatives aux zones concernées.

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Strassen en « Zone d'habitation 1 » et en « Zone soumise à un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » ».



ART. 2. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale de 12 466 m².

La délimitation et la contenance des parcelles initiales sont exprimées sur l'extrait cadastral et les tableaux parcellaires produits par les services de l'administration du cadastre et de la topographie.

Servent de fond de plan à la partie graphique du présent PAP :

- le plan de surface PAP n° 08126-JMK_V-02(c) élaboré par le bureau de géomètres officiels GEOCAD S.à.r.l. en date du 18 janvier 2019 et mis à jour le 16 septembre 2021,
- le levé topographique référence n° 20120280-LP-T001 indice A élaboré par le bureau d'ingénieurs-conseils Luxplan S.A. en date du 7 mai 2012 et mis à jour le 21 septembre 2012.

2.2 Fonds nécessaires à la viabilisation du projet et destinés à être cédés au domaine public

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet correspondent aux fonds cédés au domaine public communal et principalement destinés :

- à la voirie aménagée sous la forme de zone résidentielle (zone 20 km/h),
- aux emplacements de stationnement public,
- aux aménagements d'espaces verts publics d'agrément (arbres en bord de voirie, ...).

Le présent PAP comprend, au sein du domaine privé actuel repris sous l'obligation de réaliser un PAP « nouveau quartier », une surface d'environ 1 757 m² destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 14,10 %. Cependant, le Plan directeur Pescher « *Phasen 4, 5 & 6* » précise que, la réalisation d'un chemin et d'un merlon, programmés au nord du présent PAP « Pescher V » est une condition *sine qua non* pour l'autorisation de ce PAP. Les modalités concernant l'ensemble des cessions sont traitées dans la convention d'exécution du présent PAP.

2.3 Fusion des lots

Plusieurs lots contigus peuvent être fusionnés en une parcelle plus grande, ultérieurement à l'approbation du présent PAP, sans que ceci n'en engendre une modification. Le degré d'utilisation du sol des lots est alors à considérer de manière cumulative et à répartir sur l'ensemble de la parcelle créée par la fusion.

En cas de fusion des lots, les limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé peuvent être déplacées de manière latérale pour ne former qu'une seule grande surface destinée à la construction.

AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

ART. 3. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

3.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est destiné à la réalisation de logements. Y sont également admis des activités de commerce, des activités artisanales et de loisirs, des services administratifs ou professionnels, des activités culturelles, des activités de culte ainsi que des équipements de service public, pour autant qu'ils soient compatibles avec la sécurité, la salubrité, la commodité et la tranquillité d'un quartier d'habitation.

Sur l'ensemble du PAP, la surface construite brute à dédier à des fins de logement est de 90 % au minimum.

3.2 Précisions concernant la surface construite brute

Conformément aux dispositions du règlement grand-ducal du 24 novembre 2021 :

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

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

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

3.3 Degré 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 (CUS) est de maximum 0,70 ; le rapport entre la surface d'emprise au sol de la surface du terrain à bâtir net (COS) est de maximum 0,40 ; le rapport entre la surface de sol scellée et la surface du terrain à bâtir net (CSS) est de maximum 0,50 ; le rapport entre le nombre d'unités de logement et le terrain à bâtir brut (DL) est de maximum 15.



3.4 Logement à coût modéré

Aucune part de la surface construite brute¹ n'est à réserver 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.

ART. 4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

4.1 Règle générale

En cas de discordance entre les reculs et les dimensions des zones constructibles, ou en cas de différences dans les dimensions des parcelles constatées par l'Administration du Cadastre et de la Topographie, les limites et dimensions des emprises constructibles sont à reconsidérer suivant les dimensions effectives des parcelles. Les cotes de recul priment sur les cotes de dimensionnement des emprises constructibles.

4.2 Les reculs par rapport aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions

Le recul avant, latéral et arrière, ainsi que la distance à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique. Le recul des constructions sur les limites séparatrices est mesuré dès le nu de la façade, compte non tenu des éléments en saillie, des terrasses, des seuils et autres installations semblables.

A l'intérieur des marges de recul, sont autorisés :

- tout ou partie des éléments structurels en saillie fixe, des éléments fonctionnels et décoratifs en saillie amovible ainsi que des éléments techniques en saillie amovible (voir article 0), chacun n'excédant pas les dimensions maximales, précisés ci-après,
- les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas cinquante centimètres (50 cm) du sol,
- des équipements techniques comme les pompes à chaleur, antennes paraboliques, tours de ventilation, ...
- les terrasses et les aménagements extérieurs qui sont notamment à aménager dans le respect de la surface maximale de scellement du sol autorisée pour chaque lot, telle que précisée en partie graphique du projet d'aménagement particulier,
- quelques éléments structurels spécifiques tels que des escaliers ou rampes extérieurs.

¹ L'article 29, paragraphe 2, alinéa 4, de la loi modifiée du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain, dans sa version antérieure à la loi du 30 juillet 2021 relative au Pacte logement 2.0, s'applique au présent PAP, dans la mesure où la procédure y relative a été entamée dans les six mois suivant la publication de ladite loi (article 14 de la loi du 30 juillet 2021)



4.3 Éléments en saillie

Éléments structurels en saillie fixe

Les ouvrages structurels en saillie fixe concernent les éléments hors-sols. Les prescriptions dimensionnelles à respecter sont les suivantes :

- Balcon : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de maximum deux mètres (2,00 m).
- Avant-corps : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de maximum un mètre (1 m). Est considéré comme avant-corps, tout élément structurel bâti, faisant partie intégrante de la construction principale, mais demeurant en saillie de l'alignement de façade dès le niveau rez-de-chaussée. Les avant-corps ne peuvent couvrir, cumulativement, qu'un tiers (1/3) maximum du pan de façade de la construction correspondante. Les avant-corps situés sur deux façades, peuvent être réunis au coin.
- Reliefs de façade (soubassement, encadrement, décors architecturaux, seuil/perron, emmarchement, ...) : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de maximum trente centimètres (30 cm).

Éléments fonctionnels et décoratifs en saillie amovible

Les prescriptions dimensionnelles à respecter sont les suivantes :

- Auvent ou avant-toit : possibilité de dépassement de l'alignement de façade de maximum un mètre (1 m). Ces ouvrages doivent présenter une hauteur libre de minimum deux mètres et trente centimètres (2,30 m) à compter du niveau du terrain projeté.
- Marquise ou pergola : ces ouvrages doivent présenter une hauteur libre minimale de deux mètres et trente centimètres (2,30 m) à compter du niveau du terrain projeté.

Éléments techniques en saillie amovible

Les ouvrages techniques en saillie amovible concernent des éléments de type conduit de cheminée, antenne ou parabole, pompe à chaleur, ... Pour des raisons techniques et esthétiques, les dimensionnements de saillie concernant ces éléments sont à définir, conjointement et au cas par cas, avec l'autorité communale et en respect du règlement sur les bâtisses, les voies publiques et les sites, en vigueur.

ART. 5. TYPE ET DISPOSITION DES CONSTRUCTIONS HORS SOL ET SOUS-SOL

5.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux

Niveau du rez-de-chaussée

Le niveau du rez-de-chaussée peut être inférieur ou supérieur au niveau de l'axe de la voie desservante, de maximum un mètre (1,00 m). Cette différence de hauteur est mesurée dans l'axe du bâtiment.

Niveau en sous-sol

Lorsque la délimitation du niveau en sous-sol n'est pas visible sur la partie graphique, elle correspond, au maximum, à la délimitation des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé, les avant-corps n'étant pas considérés.

Le niveau de sous-sol peut être accessible via une rampe carrossable, le stationnement y est autorisé. C'est également le cas de l'aménagement d'un escalier d'accès extérieur ou d'une cour anglaise, dans la limite des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou des espaces extérieurs pouvant être scellés.

Etage en retrait

L'étage en retrait peut être construit à l'aplomb des murs pignons, il représente au maximum quatre-vingts pour cent (80 %) de la surface du niveau inférieur.

Les hauteurs des constructions

La hauteur à l'acrotère (ha) et la hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp) pour constructions principales sont fixées dans la partie graphique au niveau de la représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot.

Hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein

On entend par hauteur à l'acrotère du dernier niveau plein (hadnp), la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère du dernier niveau plein, mesurée au milieu de la façade de la construction principale donnant sur la voie desservante et perpendiculairement à l'axe de la voie desservante.

Hauteur à l'acrotère du niveau en retrait

On entend par hauteur à l'acrotère du niveau en retrait (ha) la différence entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) de l'acrotère de l'étage en retrait.

En cas de terrasse aménagée pour un étage en retrait :

- si elle est accessible, les garde-corps ont une hauteur finie répondant aux normes de sécurité en vigueur,
- sinon, un acrotère d'une hauteur de maximum cinquante centimètres (50 cm) peut être aménagé.



5.2 Prescriptions relatives aux toitures et aux étages en retrait

Dans le cas d'une maison présentant une toiture plate

- les reculs du niveau en retrait peuvent être aménagés en toiture-terrasse,
- la toiture plate, située au-dessus du dernier niveau en retrait, ne pourra pas être aménagée, mais sera accessible pour l'entretien,
- la superficie du niveau en retrait ne peut excéder quatre-vingts pour cent (80%) de la surface construite brute du dernier niveau plein,
- l'étage en retrait peut dépasser l'alignement de façade avant, arrière ou latéral du dernier niveau plein,
- les niveaux en retrait de deux maisons contiguës doivent être mitoyens.

Aménagement de superstructures

L'aménagement de superstructures en toiture est autorisé pour autant que celles-ci s'intègrent harmonieusement dans la volumétrie de l'ensemble. Celles-ci peuvent dépasser de la limite de surface constructible prévue sur les coupes de la partie graphique pour autant que leur perception depuis la voirie desservante soit très limitée.

Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions. Toutes les installations techniques peuvent toutefois dépasser le gabarit de construction maximal de 1 m.

5.3 Couleur et emploi des matériaux

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions, chaque groupe de maisons jumelées y compris par les dépendances (garages) est à traiter comme un ensemble, en ce qui concerne les matériaux et teintes utilisés.

Les couleurs et matériaux aux teintes criardes, vives ou au rendu brillant sont toutefois interdits sans exception.

Les différents matériaux sont à indiquer dans le dossier de demande d'autorisation de construire.

5.4 Aménagement des dépendances, notamment des garages, carports et abris de jardin

Surfaces constructibles pour dépendances

Les dépendances, telles que précisées en partie graphique du projet d'aménagement particulier, définissent des garages et abris de jardins.

Garage

Les dépendances sont à aménager en garage fermé ou en carport.

Les dépendances doivent respecter une hauteur maximale de quatre mètres (4 m) et être dotées d'une toiture végétalisée.



☐ Abri de jardin

Les abris de jardin peuvent être autorisés suivant les conditions suivantes :

- Un seul abri de jardin est autorisé par lot.
- Un abri de jardin peut être implanté dans la limite de surface constructible pour dépendance, dans le prolongement des dépendances réservées aux garages et carports. Dans ce cas, le local « abris de jardin » forme un ensemble cohérent avec la dépendance du même lot.
- Un abri de jardin peut être implanté dans la zone d'espace vert privé, en dehors de la limite de surface constructible pour dépendance à condition :
 - d'être implanté à plus de 2 m des limites de parcelle, sauf pour les lots n°4, 5 et 6 dont l'abri de jardin peut être implanté en limite de propriété,
 - que l'emprise au sol ne dépasse pas 10 m².



ART. 6. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

6.1 Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

Emplacements de stationnement pour voitures

Les emplacements privés de stationnement pour voitures doivent être aménagés soit dans l'espace repris dans la partie graphique par les limites de surfaces constructibles pour dépendances ou pour car-ports prévues à cet effet, soit incorporé dans la limite de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou en sous-sol.

Pour les immeubles d'habitation au moins un emplacement de stationnement par logement est à aménager sous forme de garage ou de car-port. Les garages et car-ports doubles sont autorisés.

Pour le logement, le nombre d'emplacements de stationnement privé est fixé à :

- minimum un (1) emplacement par logement,
- maximum un (1) emplacement par logement lorsque la surface habitable nette est inférieure à 60 m²,
- maximum deux (2) emplacements par logement lorsque la surface habitable nette est comprise entre 60 et 90 m²,
- maximum trois (3) emplacements couverts par unité de logement lorsque la surface habitable nette est supérieure ou égale à 90 m².

Pour les autres fonctions que le logement, un nombre suffisant d'emplacements de stationnement devra être prévu en fonction de l'affectation mais également pour intégrer leurs véhicules utilitaires et véhicules à utilité commerciale. Les nombres exacts sont fixés par le Plan d'Aménagement Général.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation.

Emplacements de stationnement pour vélos

Pour chaque habitation unifamiliale, deux emplacements de stationnement destinés aux vélos doivent être prévus.

Pour toutes les autres fonctions, des emplacements de stationnement destinés aux vélos sont également à prévoir. Les nombres exacts sont fixés par le Plan d'Aménagement Général.



ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURES PRIVÉS

7.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé »

Les principes suivants concernant l'espace vert privé sont à respecter :

- Avoir un maximum de surfaces perméables.
- Des chemins peuvent être aménagés dans l'espace vert privé, à condition d'être réalisés en matériaux perméables.
- Utiliser des plantations indigènes adaptées au site concernant les arbres et haies pouvant être plantées dans le cadre du présent PAP (voir article 9.1).

7.2 Prescriptions relatives à la surface pouvant être scellée (espace extérieur pouvant être scellé)

☐ Règles générales

Le principe d'aménagement de l'espace extérieur pouvant être scellé doit se fonder sur la volonté de conserver son caractère ouvert. Cette surface est à aménager en surface minérale, en pelouse ou en jardinet. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles, des graviers et revêtements en pierre,
- des murets de maximum deux mètres de haut (2,00 m) des allées, terrasses, emplacements de stationnement et entrées de garage.

Des prescriptions spécifiques sont appliquées sur certains lots (voir servitudes urbanistiques, art. 7.5.).

Les surfaces qui se trouvent dans l'espace extérieur pouvant être scellé et qui ne sont pas scellées sont à traiter comme des espaces verts privés.

7.3 Modelage du terrain, déblais et remblais

☐ Tolérance sur les niveaux projetés

Les cotes des niveaux de la voirie projetée sont indiquées à titre indicatif dans la partie graphique. Elles seront fixées définitivement dans le dossier d'exécution.

Les niveaux des aménagements finis dans les espaces privés seront fixés dans le cadre des autorisations de construire.

☐ Déblais et remblais

Afin de permettre l'implantation des constructions dans les fenêtres constructibles, des travaux de déblais et remblais sur un maximum d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) par rapport au terrain naturel seront autorisés au cas par cas par l'autorité communale et seront conformes aux règlements en vigueur au moment de la demande d'autorisation de construire.

Toutefois, en limite de propriété, les déblais et remblais ne pourront dépasser un maximum d'un mètre (1 m) par rapport au terrain naturel. En cas de différence de niveau du terrain en limite de propriété, les terrains contigus devront être raccordés par des ouvrages en talus ou de soutènement à ériger sur le terrain de l'exécutant.



Ces ouvrages sont à construire exclusivement sur fonds privés, leur hauteur ne doit pas soulever d'objections esthétiques ou de sécurité.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblais de terrains ne peuvent contenir ni des matières organiques, ni d'autres matières putrescibles.

7.4 Murs et clôtures

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visible de deux mètres (2 m).

L'espace libre avant entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voirie peuvent être uniquement clôturés par des haies vives ou des grillages ou encore des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à un mètre (1,00 m).

Sont autorisés dans tous les autres espaces libres à partir de la ligne fictive représentée par le prolongement du plan de la façade avant de la construction principale jusqu'à la limite latérale de la parcelle :

- des murets ou enrochements d'une hauteur moyenne inférieure à un mètre (1 m),
- des haies vives, des grillages, cloisons séparatives entre terrasses et gabions ou des clôtures dont la hauteur totale ne peut pas dépasser deux mètres (2 m).

7.5 Zone de servitude d'urbanisation « espace-vert »

Les fonds de jardin des lots n°4, 5, 6 et 7 sont concernés par une servitude d'urbanisation « espace-vert ». Celle-ci a pour objectif de permettre la continuité des espaces verts. Dans cette zone, deux arbres à haute-tige seront plantés par lot.

Aucune construction n'y est admise.



AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

ART. 8. AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS OU OUVERTS AU PUBLIC – FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

8.1 Voie de circulation

La voie de circulation est de type « zone résidentielle », à savoir :

- une largeur de voie dimensionnée au minimum afin de réduire le scellement du sol et de sécuriser l'espace-rue via réduction de la vitesse et du trafic,
- une vitesse de circulation motorisée réduite (« zone 20 km/h »),
- l'absence de trottoirs et de distinction entre voies motorisée et piétonne (espace partagé en tant que lieu d'appropriation par les riverains).

8.2 Espaces verts

Les espaces verts publics sont dédiés à la plantation d'arbres en bord de voirie.

La position des nouvelles plantations, telles que positionnées en partie graphique du projet d'aménagement particulier peut être ajustée dans le cadre du projet d'exécution. Ces plantations respectent les prescriptions reprises à l'article 9.1 de la présente partie écrite du PAP.

8.3 Réseaux d'assainissement

Règles générales

Les aménagements décrits devront respecter les conditions fixées par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Evacuation des eaux pluviales, y compris les bassins de rétention

Les eaux pluviales sont récupérées sur chaque lot privé (par des descentes de toits et des cunettes) et recueillies par les surfaces imperméabilisées du site via des rigoles ouvertes privées/publiques ou par des conduites enterrées. L'ensemble des eaux pluviales est redirigé vers un bassin de rétention commun avec le PAP « Pescher VIb » tel que le prévoit le Plan Directeur et tel que cela a été accordé par l'Administration de la Gestion de l'Eau.

Evacuation des eaux usées

Les eaux usées du site sont raccordées à la canalisation existante de la « Rue Mathias Goergen ».



PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES

ART. 9. PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

9.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations

Sauf mention contraire dans le paragraphe, l'ensemble des prescriptions de cet article s'applique aux espaces verts publics et aux espaces verts privés.

Toutes les plantations des espaces verts du présent projet sont à exécuter et à entretenir suivant les règles de l'art. Des plantes et plantations mortes sont à remplacer. Toutes les plantations doivent être exécutées au plus tard après la fin des travaux d'infrastructures.

Les espaces verts projetés doivent intégrer des plantations qui sont à choisir parmi la liste, ci-après, des plantes, arbustes et arbres, en espace privé et public (plantations d'essences autochtones).

Liste des plantes, arbustes et arbres, en espace privé et public

Nom latin	Nom français
<i>Acer campestre Evelyn</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Alnus glutinosa imperialis</i>	Aulne glutineux lacinié
<i>Alnus incana aurea</i>	Aulne doré
<i>Alnus incana tenuifolia</i>	Aulne blanc
<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amélanchier de Lamarck
<i>Betula pendula</i>	Bouleau verruqueux
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Carpinus betulus fastigiata</i>	Charme commun fastigié
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier commun
<i>Crataegus monogyna</i>	Aubépine monogyne
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre commun
<i>Frangula alnus</i>	Bourdaie
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène commun
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier
<i>Salix alba</i>	Saule blanc
<i>Salix cinerea</i>	Saule cendré
<i>Salix fragilis</i>	Saule fragile
<i>Salix purpurea</i>	Osier pourpre
<i>Salix viminalis</i>	Saule des vanniers
<i>Tilia cordata</i>	Tilleul à petites feuilles
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier



❑ Prescriptions spécifiques relatives à l'aménagement des fonds privés

Des arbres fruitiers peuvent être plantés et sont à choisir parmi la liste ci-après.

Liste des arbres fruitiers

Nom latin	Nom français
<i>Malus domestica</i>	Pommier
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Prunus cerasum</i>	Cerisier
<i>Prunus domestica</i>	Prunier
<i>Pyrus communis</i>	Poirier

9.2 Dispositions exécutoires

Les encoches nécessaires pour les armoires de branchement et les candélabres seront à céder et ne sont actuellement pas repris dans le calcul de cession ci-avant, qui est à préciser dans le dossier d'exécution.

La position exacte des places de stationnement et arbres sur la voie publique peut être ajustée dans le cadre du projet d'exécution.

9.3 Les constructions et les éléments naturels à conserver

Le présent projet d'aménagement particulier ne comporte aucune construction ni élément naturel à conserver.

TERMINOLOGIE

Annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »

Annexe II : Terminologie

Acrotère

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

Alignement de voirie

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

Alignement obligatoire

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

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

Auvent

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

Avant-corps

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

Balcon

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

Bande de construction

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

Car-port

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

Clôture

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

On distingue trois types de clôtures :

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

Comble

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



Construction

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

Cote de niveau

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

Dépendance

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

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.

Hauteur à la corniche

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

Hauteur à l'acrotère

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

Hauteur du socle

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

Ilot

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

Limite de surface constructible

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

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

Logement

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

Logement de type collectif

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



Logement intégré

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

Loggia

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

Lot

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

Maison bi-familiale

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

Maison en bande

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

Maison jumelée

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

Maison plurifamiliale

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

Maison unifamiliale

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

Niveau naturel du terrain

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

Nombre d'étages

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

Nombre de niveaux

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

Niveau en sous-sol

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

Niveau plein

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

Parcelle

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

Profondeur de construction

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



Recul

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

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

Terrasse

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

On distingue :

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

Voie desservante

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

Voie publique

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



Annexe du règlement Grand-Ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune

Annexe II : Terminologie du degré d'utilisation du sol

A. Coefficient d'utilisation du sol [CUS]

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

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

B. Coefficient d'occupation du sol [COS]

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

C. Coefficient de scellement du sol [CSS]

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

D. Densité de logement [DL]

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

Les logements intégrés, au sens de l'annexe II du règlement grand-ducal du 8 mars 2017 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ne sont pas pris en compte.

E. Terrain à bâtir brut

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

F. Terrain à bâtir net

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

G. Surface construite brute

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

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

H. Surface non aménageable

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

a. hauteur des locaux :

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

b. affectation des locaux :

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

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

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



c. *Solidité et géométrie des locaux :*

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

I. Surface hors oeuvre

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

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

J. Surface d'emprise au sol

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

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

K. Surface scellée

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

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

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

L. Surface de vente

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



ANNEXES

- Documents fournis par l'administration du cadastre et de la topographie et par les bureaux de géomètres officiels**
 - Extrait du plan topographique, échelle 1 : 5000
 - Extrait du plan cadastral, échelle 1 : 2 500
 - Tableau du relevé parcellaire
 - Mesurage officiel

- Annexes concernant la situation de droit – commune de Strassen**
 - Copie de la partie graphique du PAG en vigueur
 - Copie de la partie écrite du PAG en vigueur
 - Copie du règlement des bâtisses en vigueur
 - Copie du Schéma directeur « Pescher 5 et 6B »
 - Copie du Plan directeur « Pescher - Phasen 4, 5, 6 ».

- Justificatifs de la personne morale l'habitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés**

- Certificat OAI**

- Plan de mesurage topographique**

- Etude de bruit**

- Version numérique de la partie graphique**

