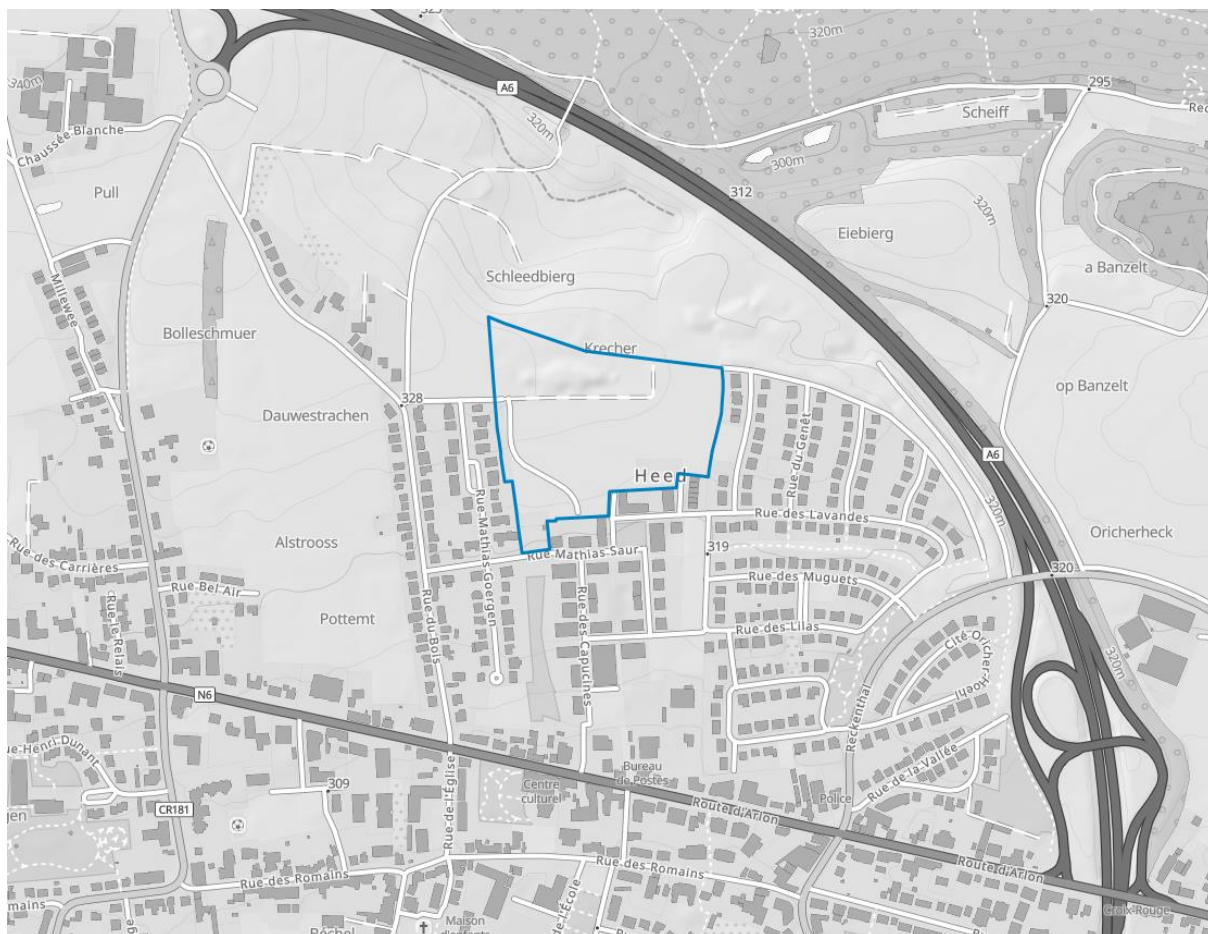


# PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER

## « NOUVEAU QUARTIER »

### « Pescher Vlb » à Strassen



## Partie réglementaire

## Partie écrite - Partie graphique

Février 2022 – Version du 16 février 2022





# TABLE DES MATIÈRES

<b>Partie graphique .....</b>	<b>5</b>
<b>Partie écrite .....</b>	<b>7</b>
<b>Situation de droit .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 1. Généralités .....</b>	<b>7</b>
<b>Art. 2. Définition des différents espaces .....</b>	<b>7</b>
2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles.....	7
2.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal .....	8
2.3 Fusion des lots.....	8
<b>Aménagement du domaine privé.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 3. Définition de l'utilisation du sol .....</b>	<b>9</b>
3.1 Mode d'utilisation du sol admissible .....	9
3.2 Précisions concernant la surface construite brute.....	9
3.3 Logements à coût modéré .....	9
<b>Art. 4. Implantation des constructions hors sol et sous-sol.....</b>	<b>10</b>
4.1 Règle générale.....	10
4.2 Les reculs des constructions aux limites des lots ou parcelles et les distances à observer entre les constructions.....	10
4.3 Éléments en saillie.....	10
<b>Art. 5. Type et disposition des constructions hors sol et sous-sol.....</b>	<b>12</b>
5.1 Prescriptions relatives à l'aménagement des niveaux.....	12
5.2 Les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère .....	12
5.3 Les formes des toitures .....	13
5.4 Couleur et emploi des matériaux.....	13
5.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, et abris de jardin .....	13
<b>Art. 6. Espaces de stationnement et accès .....</b>	<b>14</b>
6.1 Les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	14
6.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	15
<b>Art. 7. Aménagement des espaces extérieurs privés .....</b>	<b>16</b>
7.1 Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » .....	16
7.2 Modelage du terrain, déblais et remblais .....	16
7.3 Mur et clôtures.....	17
7.4 Servitudes de passage .....	17
<b>Aménagement du domaine public .....</b>	<b>18</b>



<b><u>Art. 8. Aménagement des espaces publics ou ouverts au public - fonds nécessaires à la viabilisation du projet .....</u></b>	<b>18</b>
8.1 Mise en œuvre et exécution du présent PAP.....	18
8.2 Espaces verts publics.....	18
8.3 Réseaux d’assainissement.....	18
8.4 Servitude de type urbanistique.....	19
<b><u>Prescriptions supplémentaires.....</u></b>	<b>20</b>
<b><u>Art. 9. Prescriptions supplémentaires du projet d’aménagement particulier .....</u></b>	<b>20</b>
9.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations .....	20
9.2 Dispositions exécutoires .....	20
9.3 Les constructions et les éléments naturels à conserver .....	20
<b><u>Terminologie.....</u></b>	<b>21</b>
<b><u>Listes de plantations.....</u></b>	<b>27</b>
<b><u>Annexes28</u></b>	

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 destinées à être cédés au domaine public communal
  
- le mode d'utilisation du sol et le degré d'utilisation du sol
- 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 des lots ou parcelles
- les distances 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
- les typologies et mixité de logements
- les formes des toitures
  
- le modelage du terrain
- les emplacements de stationnement
  
- les fonds nécessaires à la viabilisation du projet



# 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 20180717-LP-U001 indice P 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.

### ART. 2. DÉFINITION DES DIFFÉRENTS ESPACES

#### 2.1 Délimitation et contenance des lots ou parcelles

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 67 582 m<sup>2</sup>, répartie de la manière suivante :

- Environ 66 032 m<sup>2</sup> issus du domaine privé,
- Environ 1 550 m<sup>2</sup> issus du domaine public communal.

Servent de fond de plan à la partie graphique :

- Le plan de surface PAP n°08126\_JMK\_VIB-01(b) élaboré par le bureau de géomètres officiels GEOCAD S.à.r.l en date du 28 septembre 2018 (indice b du 7 octobre 2021) ;
- Le levé topographique référence n° 08126-JMK\_VIB-02, élaboré par le bureau GEOCAD S.à.r.l en date du 7 octobre 2021.



## 2.2 Fonds destinés à être cédés au domaine public communal

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

- À la voirie aménagée sous la forme d'une voie de circulation motorisée ;
- Aux bandes de circulation piétonne et cyclable ;
- Aux emplacements de stationnement public ;
- Aux aménagements d'espaces verts publics d'agrément. ;
- Aux bassins de rétention à ciel ouvert pour les eaux pluviales.

Le présent PAP comprend une surface d'environ 28 086 m<sup>2</sup> destinée à être cédée au domaine public communal, soit environ 41,56 % de la surface totale du PAP, répartie de la manière suivante :

- 27 358 m<sup>2</sup> issus du domaine privé et cédés au domaine public communal, soit environ 40,48 % ;
- 728 m<sup>2</sup> issus du domaine public communal et destinés au domaine public communal, soit environ 1,08 %.

822 m<sup>2</sup> du domaine public communal sont destinés au domaine privé.

## 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.



## AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

### ART. 3. DÉFINITION DE L'UTILISATION DU SOL

#### 3.1 Mode d'utilisation du sol admissible

Le présent PAP est principalement 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.

Pour chaque lot situé en zone d'habitation 1 (lots 1 à 29 et lots 60 à 80), au moins 90 % de la surface construite brute doit être affectée au logement.

Pour chaque lot situé en zone d'habitation 2 (lots 30 à 59b), au moins 80 % de la surface construite brute doit être affectée au logement.

#### 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 Logements à coût modéré

Au moins 10 %<sup>1</sup> de la surface construite brute dédiée au logement, soit minimum 3.589 m<sup>2</sup>, 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, dont les conditions et les prix de vente, respectivement de location, sont arrêtés dans la convention d'exécution.

---

<sup>1</sup> 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).



Leur localisation et taille sont à préciser et à mentionner dans le cadre de la convention d'exécution.

## **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 des constructions 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 est 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, chacun n'excédant pas les dimensions maximales, précisés ci-après,
- 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.

### **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 :

- Les éléments en saillie sur le mur portant extérieur comme les piliers, les corniches, les fenêtres fleuries, les escaliers d'entrée et leurs auvents ainsi que les oriels et les balcons ne sont pas pris en compte pour le calcul de la distance de recul.
- Les balcons peuvent dépasser des limites de surfaces constructibles destinées au séjour prolongé.
- Balcons : Chaque unité de logement peut disposer d'un balcon dont la profondeur maximale est de deux mètres cinquante centimètres (2,50 m).



- Les balcons peuvent être pourvus de colonnes et murs donnant un effet volumétrique à la façade. Ces murs ne peuvent dépasser la moitié de la largeur en façade du balcon. Les balcons doivent être munis d'un garde-corps selon les règles de l'art, conforme aux normes de sécurité.
- 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.

#### **Eléments 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.

#### **Eléments 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, afin de permettre une intégration harmonieuse en fonction des hauteurs du PAP.

#### Niveaux en sous-sol

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

L'aménagement d'un escalier d'accès extérieur ou d'une cour anglaise est autorisé à l'extérieur des surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé ou directement accolé à la construction.

#### Etage en retrait

Au-dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage complémentaire unique, possédant une surface correspondant à maximum quatre-vingts pour cent (max 80 %) de la surface du niveau plein sur lequel il se situe, sous réserve de respect de la surface construite brute autorisée par lot. L'étage en retrait peut être construit jusqu'à l'aplomb des façades du volume principal.

### 5.2 Les hauteurs des constructions, soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

#### Hauteur du dernier niveau plein

On entend par hauteur du dernier niveau plein, la différence d'altitude entre l'axe de la voie desservante et le plan supérieur (isolation et revêtement inclus) 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.

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.

#### Prescriptions relatives aux groupes de maisons jumelées ou en bande

Chaque groupe de maisons jumelées ou en bande, est à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions et de forme. L'implantation des bâtiments doit suivre la pente du terrain et les décrochements entre des bâtiments contigus sont également autorisés.

#### Prescriptions relatives aux superstructures

Les superstructures ponctuelles (maximum 10 % de la surface du dernier étage plein, et exclusivement pour installations techniques : cages d'ascenseur, techniques de ventilation, ...)



peuvent dépasser la hauteur à l'acrotère maximale, d'une hauteur qui doit rester inférieure ou égale au recul que ces superstructures présentent par rapport au plan de toute façade du niveau sur lequel elles sont installées.

### 5.3 Les formes des toitures

Les toitures plates (tp) sont aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrace accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères. La toiture plate, située au-dessus du dernier étage, ne pourra pas être aménagée, mais sera accessible pour l'entretien.

#### Panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, antennes

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.

### 5.4 Couleur et emploi des matériaux

Afin de garantir une homogénéité d'aspect des constructions, chaque groupe de maisons en bande 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.

### 5.5 L'aménagement des dépendances, notamment des garages, et abris de jardin

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

Les lots n°3-b, 4-b, 5-b, 6-b, 7-b, 8-b, 9-b, 10-b, 11-b, 20-b, 23-b, 25-b, 26-b, 27-b, 28-b et 35-b sont à aménager en tant que carport. Ces carports sont à réaliser à l'identique. Les autres surfaces constructibles pour dépendances peuvent être aménagées en tant que garage fermé.

Les dépendances doivent respecter une hauteur hors tout maximale de trois mètres cinquante centimètres (3,50 m) et être dotées d'une toiture végétalisée.

Sous réserve de respect de la surface d'emprise au sol et de la surface construite brute autorisée par lot, un seul abri de jardin par lot est autorisé dans l'espace vert privé avec les caractéristiques suivantes :

- emprise au sol de maximum dix mètres carrés (10 m<sup>2</sup>),
- hauteur hors tout de maximum trois mètres (3 m) mesurée au milieu de la façade de la dépendance correspondante par rapport au niveau du terrain projeté,
- les abris de jardin jumelés en limite de propriété sont à traiter comme un ensemble, en termes de dimensions (hauteur), de type de toiture, de matériaux et teintes utilisés.



## ART. 6. ESPACES DE STATIONNEMENT ET ACCÈS

### 6.1 Les 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 le bâti 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.

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 m<sup>2</sup>,
- maximum deux (2) emplacements par logement lorsque la surface habitable nette est comprise entre 60 et 90 m<sup>2</sup>,
- maximum trois (3) emplacements couverts par unité de logement lorsque la surface habitable nette est supérieure ou égale à 90 m<sup>2</sup>.

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. Pour les 100 premiers emplacements, au moins 5 % des emplacements de stationnement doivent être adaptés aux personnes à mobilité réduite. Pour toutes les tranches de 50 places supplémentaires, un emplacement par tranche doit être prévu.

#### Emplacements de stationnement pour vélos

Pour les unités de logement, des emplacements de stationnement destinés aux vélos doivent être prévu :

- 2 emplacements par maison unifamiliale ;
- 1 emplacement par logement dans les habitations plurifamiliales.

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.

## 6.2 Les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation

Les accès aux garages doivent tenir compte des impératifs de sécurité de la circulation publique. Les accès doivent être aménagés de façon à ce que l'eau ne s'écoule pas sur la voie publique et les cheminements piétonniers. Les accès sont à aménager dans la bande d'espace extérieur pouvant être scellé.

Concernant les maisons plurifamiliales, les accès carrossables correspondent aux rampes d'accès aux constructions souterraines. Les pentes d'accès ne peuvent être supérieures à quinze pour cent (15 %), mesurées sur l'axe de la rampe.

Les voies piétonnes sur terrain privé sont réalisées en concassé stabilisé perméable, à l'exception des entrées principales.

## ART. 7. AMÉNAGEMENT DES ESPACES EXTÉRIEURS PRIVÉS

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

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie doivent être aménagés sous forme d'espace vert à l'exception des chemins d'accès nécessaires qui devront être exécutés en dur. Dans l'intérêt de la sécurité de la circulation, aux abords des angles de rue, les accès pour véhicules seront interdits et les plantations devront garantir une bonne visibilité. Les espaces verts privés latéraux et arrières sont à aménager sous forme d'espace vert.

L'espace vert privé peut être en partie scellé. Y sont autorisés :

- des pelouses, plantes ponctuelles, des graviers et revêtements en pierre,
- des murets de maximum deux mètres de haut (2,00 m),
- les garages en sous-sol.

### 7.2 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 bâtir.

#### 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 bâtir.

Toutefois, en limite de propriété, les déblais et remblais ne pourront dépasser un maximum d'un mètre et cinquante centimètres (1,50 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.





### 7.3 Mur et clôtures

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visible de deux mètres (2,00 m), à l'exception des murs des rampes des garages souterrains.

Les espaces libres entre les alignements de façade sur rue et les alignements de la voie peuvent être clôturés par des socles ou des murets d'une hauteur moyenne inférieure à un mètre (1,00 m), par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et clôtures ne peut pas dépasser deux mètres (2 m), hormis aux angles de deux voiries où cette hauteur est limitée à un mètre (1,00 m).

### 7.4 Servitudes de passage

Afin de garantir l'accès d'un lot privé à travers un autre lot, pour les accès motorisés ou non au sous-sol, pour le passage des réseaux et infrastructures techniques (privés ou collectifs) ainsi que pour les collectes des déchets, plusieurs servitudes de passage sont représentées sur la partie graphique.

L'assiette précise de la servitude est définie lors de l'autorisation de construire. La servitude donne droit à l'accès et au passage des habitants des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droits. Elle s'exerce en voiture, à vélo, à pied, respectivement moyennant toute autre méthode de déplacement de la mobilité douce.

Il y a lieu de relever deux servitudes de passage en sous-sol, à savoir :

- celle du lot servant 58-b aux lots dominants 57-b et 56-b et leurs ayants-droits,
- celle du lot servant 57-b au lot dominant 56-b et leurs ayants-droits.

La servitude de passage à l'arrière des lots n°42 à n°52 et n°64 à n°66 donne droit à l'accès et au passage des habitants des lots dominants respectifs et de leurs ayants-droits. Elle correspond à une bande d'une largeur de 2 m conformément à la partie graphique.

La servitude de passage sur les lots n°54, 55, 59-b et 69 donne un droit de passage et d'accès sur les terrains privés pour les réseaux et infrastructures techniques, privés ou collectifs. Elle a pour objectif de permettre la mise en œuvre optimale des réseaux d'assainissement de manière gravitaire et la viabilisation de l'ensemble du site et leur entretien.

L'objectif est de permettre l'écoulement gravitaire des eaux pluviales et usées collectées, via la traversée des réseaux enterrés et toutes les infrastructures techniques d'une manière générale, qu'elles soient enterrées ou non.

Ces servitudes sont à transposer par acte notarié.



## AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PUBLIC

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

#### 8.1 Mise en œuvre et exécution du présent PAP

Les dispositions de la partie écrite et de la partie graphique du présent PAP concernant le domaine public sont précisées et adaptées dans le cadre de la mise en œuvre et de l'exécution du présent PAP. Ces adaptations doivent être dûment justifiées. Les raisons invoquées doivent être d'ordre notamment juridique, fonctionnel, technique, écologique, topographique, et foncier ou relever d'aspects liés à la sécurité et à l'accessibilité pour les Services de secours et d'entretien.

De manière générale, les voies de circulation de type zone résidentielle ou zone de rencontre ou les surfaces dédiées au chemin piéton / piste cyclable / zone piétonne peuvent comprendre des espaces verts, même lorsqu'ils ne sont pas représentés dans la partie graphique.

#### 8.2 Espaces verts publics

Les Espaces Verts Publics sont destinés à :

- Recevoir des ouvrages et aménagement permettant l'écoulement et la rétention des eaux pluviales ;
- Un espace d'agrément dédié à la plantation d'arbres et aux infrastructures de mobilité douce.

L'aménagement de la zone superposée au PAG de servitude « urbanisation - espace vert » est repris à titre indicatif et peut être adapté dans le cadre du dossier d'exécution du PAP : implantation des chemins piétons, aménagement des bassins de rétention et des fossés, localisation et nombre de plantations, etc.

#### 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. Les eaux pluviales sont acheminées via une canalisation, vers le PAP approuvé « Pescher VIa » adjacent au présent PAP.

##### Evacuation des eaux usées

Les eaux usées du site sont à raccorder à la canalisation existante située au sud dans le PAP approuvé « Pescher VIa ».



#### 8.4 Servitude de type urbanistique

Comme demandé par le plan directeur Pescher, une sortie Nord du PAP Pescher Vlb pourrait être créée sous réserve de son approbation par toutes les autorités concernées. Les détails y relatifs devront être précisés dans le dossier d'exécution.



## PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES

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

#### **9.1 Les surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les espaces verts publics et privés projetés doivent intégrer des plantations qui sont à choisir parmi la liste en annexe de la présente partie écrite.

#### **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 dans l'espace public 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 faîtage 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/m<sup>2</sup> 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.



## LISTES DE PLANTATIONS

### 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>	Bourdaïne
<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



# 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 modification ponctuelle de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) et sa légende « PD Pescher »
  - Copie de la modification ponctuelle de la partie écrite du PAG de la commune de Strassen « PD Pescher »
  - Copie de la partie écrite du PAG en vigueur
  - Copie du règlement des bâtisses en vigueur
  - Copie du Plan directeur Pescher Phases IV, V et VI.
  
- Justificatifs de la personne morale l'habitant à réaliser un PAP sur les terrains concernés**
  
- Certificat OAI**
  
- Etude de bruit**
  
- Plan de mesurage topographique**
  
- Version numérique de la partie graphique**