

ADMINISTRATION COMMUNALE DE  
STRASSEN



PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER  
NOUVEAU QUARTIER « PESCHER Via »

Vu et approuvé  
Strassen,

le 27 NOV. 2013

le conseil communal,



PARTIE ÉCRITE – PARTIE GRAPHIQUE

Adaptations suite à l'avis de la cellule d'évaluation

réf. 16901 / 6C du 9 septembre 2013

Mars 2013

Référence: ...../16901/6c.....  
Le présent document appartient à ma décision  
d'approbation du: .....04.02.2014.....  
Le Ministre de l'Intérieur  
  
Dan Kersch





**Commanditaire****STUGALUX S.A.**

96, rue du Kiem

L-8030 Strassen

Tél.: (+352) 45 48 48 - 1

Fax: (+352) 45 39 90

E-mail: info@stugalux.lu

**Mandataire**

Luxplan S.A. Ingénieurs conseils

B.P. 108

L – 8303 Capellen

Tél. : + 352 26 39 0 – 1

Fax : + 352 30 56 09

Internet : www.luxplan.lu




---

**N° de référence du projet**      **20110351U-LP**


---

Suivi / Assurance qualité	Nom et qualité	Date
<b>rapport rédigé par</b>	M. BURLET - technicien urbaniste	Mars 2013
	J. HAVET - coordinateur de service	
<b>rapport vérifié par</b>	Marcel HETTO, Administrateur délégué	Mars 2013

**Modifications du rapport**

Indice	Modifications	Date
A – CDD	Adaptations suite à l'avis de la cellule d'évaluation réf. 16901 / 6C du 9 septembre 2013	01.10.2013

---





# TABLE DES MATIÈRES

<b>1. REMARQUES GENERALES .....</b>	<b>7</b>
<b>2. DEFINITION - OBJET .....</b>	<b>8</b>
<b>3. PARTIE GRAPHIQUE .....</b>	<b>8</b>
<b>4. PARTIE ÉCRITE .....</b>	<b>9</b>
4.1 DELIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES .....	9
4.2 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE, DEFINITION DE LA MIXITE MINIMALE .....	9
4.3 DEGRE D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMENAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ.....	10
4.3.1 POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, REGLEMENT CONCERNANT .....	10
A. la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés .....	10
B. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions.....	11
C. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions.....	12
D. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol.....	12
E. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère .....	13
F. le nombre d'unités de logement par construction .....	13
G. le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol.....	13
4.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP .....	14
A. les formes, pentes et orientations des toitures.....	14
B. les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation.....	15
C. les surfaces destinées à recevoir des plantations .....	15
D. les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées.....	16
E. les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir ....	16
4.3.3 ZONES OU LES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DOIVENT REpondre, PAR RAPPORT A L'ESTHETIQUE, A LA COULEUR ET A L'EMPLOI DES MATERIAUX, A DES CONDITIONS DETERMINEES AFIN DE GARANTIR UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER .....	16
<b>4.4 FONDS NECESSAIRES A LA VIABILISATION DU PROJET .....</b>	<b>18</b>
<b>4.5 FONDS DESTINES A ETRE CEDES AU DOMAINE PUBLIC .....</b>	<b>18</b>
4.5.1 VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE .....	18
4.5.2 STATIONNEMENT .....	18
4.5.3 GESTION DE L'EAU DE PLUIE .....	19
4.5.4 ESPACES VERTS PUBLICS .....	19
4.5.5 AIRE DE JEU .....	19



<b>5. TERMINOLOGIE .....</b>	<b>20</b>
<b>6. ANNEXES .....</b>	<b>26</b>
6.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE.....	26
6.2 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DROIT – COMMUNE DE STRASSEN .....	26
6.3 DOCUMENT CERTIFIANT QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER EST PRÉSENTÉ AU COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS PAR LE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN.....	26
6.4 AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION REF. 16901 / 6C DU 9 SEPTEMBRE 2013 .....	26
6.5 CERTIFICAT OAI.....	26
6.6 PLAN DE MESURAGE TOPOGRAPHIQUE.....	26
6.7 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT .....	26
6.8 VERSION NUMÉRIQUE DE LA PARTIE GRAPHIQUE .....	26



# 1. REMARQUES GENERALES

Le Projet d'Aménagement Particulier (PAP) est élaboré en collaboration avec l'administration communale de Strassen. Il respecte les orientations du plan directeur « Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5, 6 » approuvé par le conseil communal en séance du 7 décembre 2009. Il est conforme au PAG en vigueur tel que mis à jour 02/2012.

Les lots 1', 2' et 8' sont conservés à titre provisoire en espace vert privé (EVP), de manière à démontrer le respect du CMU autorisé par le PAG pour les zones HAB - 1 et HAB - 2. Ces lots pourront être réincorporés dans le «PAP Pescher VIb»

Le calcul du respect du CMU pour les constructions autorisées dans les aires constructibles du lot 1 se fait en additionnant la surface des lots 1 et 1'. De même, le calcul du respect du CMU pour les constructions autorisées dans les aires constructibles du lot 2 se fait en additionnant la surface des lots 2 et 2'.

Le calcul du respect du CMU pour les constructions autorisées dans les aires constructibles des lots 3, 4, 5, 6, 7 et 8 se fait en additionnant la surface cumulée de ces lots à la surface du lot 8'.

En cas de modification du présent PAP, les surfaces d'emprise au sol et les surfaces constructibles brutes totales considérées dans le présent PAP et dans le projet de modification de PAP devront respecter le COS et le CMU définis par les zones d'habitation du PAG. Le projet de modification de PAP devra démontrer le respect de ces valeurs.

Le périmètre du PAP dépasse 1 hectare. Le projet est donc soumis à la réglementation concernant l'aménagement de logements à coût modéré. 10% de la surface totale nette constructible ou 10% des logements seront affectés par des logements à coût modéré. Minimum six unités de logement se trouvant dans la fenêtre constructible du lot 2a doivent être des logements à coût modéré.



## 2. DÉFINITION - OBJET

*Le plan d'aménagement particulier « quartier existant » et le plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » délimitent de façon précise une zone ou une partie de zone arrêtée par le plan d'aménagement général. (RGD Art.1). La portée des notions utilisées est celle qui résulte des définitions reprises à l'annexe II « terminologie » du RGD, ci annexée. Le plan d'aménagement particulier a pour objet de préciser et d'exécuter les dispositions réglementaires relatives aux zones urbanisées ou destinées à être urbanisées en fonction de leur mode et degré d'utilisation du sol par des prescriptions réglementaires d'ordre urbanistique. (RGD Art.2)*

*Les termes indiqués en italique et soulignés renvoient à leurs définitions au point 5 « TERMINOLOGIE », issues de l'annexe II du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, et de l'annexe II du Règlement Grand-Ducal du 28 juillet 2011 concernant le contenu du plan d'aménagement particulier « quartier existant » et du plan d'aménagement particulier « nouveau quartier » portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune*

## 3. PARTIE GRAPHIQUE

La partie écrite du présent PAP est complémentaire et indissociable du plan réf 20110351-LP-U001 indice C qui en constitue la partie graphique

Le territoire couvert par le présent PAP est classé dans le PAG de la commune de Strassen :

- en zone « d'habitation 1 »,
- en zone « d'habitation 2 »,

La partie graphique du PAP respecte et indique les délimitations entre les différentes zones du PAG.



## 4. PARTIE ÉCRITE

### 4.1 DÉLIMITATION ET CONTENANCE DES LOTS OU PARCELLES

*(RGD Art. 3 (1))*

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 1,27 hectares, constituée par les parcelles n°478/3865 (partie), n°481/365 (partie), n°470/3876, n°482/3580 (partie) et n°481/3431 (partie).

Le mesurage no. 1570 (commune de Strassen) du 7 mars 2012 et le plan de morcellement n°08126-46(a) du 23 septembre 2013 fourni par le bureau de géomètres officiels Geocad G.O. délimitent de manière précise le périmètre considéré par le PAP et la limite PAG. 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, sur le plan de mesurage et le plan de morcellement.

Au même titre, le levé topographique (plan Geocad numéro 08126-03 du 03.03.2008) sert de fond de plan à la partie graphique du présent PAP.

La délimitation et la contenance des parcelles projetées sont exprimées dans la partie graphique.

### 4.2 MODE D'UTILISATION DU SOL ADMISSIBLE, DÉFINITION DE LA MIXITÉ MINIMALE

*(RGD Art. 3 (2))*

Les aires constructibles du présent PAP sont destinées à la réalisation de :

- cinq (5) bâtiments mixtes à construire sur les lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b).
- six (6) maisons d'habitation unifamiliales en bande sur les lots 3, 4, 5, 6, 7 et 8.

Pour les bâtiments à construire dans les aires constructibles des lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b), les fonctions suivantes sont autorisées:

- Au rez-de-chaussée: services, commerces, artisanat, établissements publics et sociaux, bureaux et logement;
- Aux étages est autorisée une mixité de logements et de cabinets de professions libérales.



Le pourcentage de surface de services, commerces, et bureaux est au maximum de trente-cinq pour cent (Max 35 %). Le pourcentage de surface d'établissements publics et sociaux est limité à maximum cinquante pour cent (Max 50 %). Les calculs de proportions de surfaces entre fonctions se font sur la base des surfaces utiles suivant le cadastre vertical. Le dossier de demande de permis de bâtir comporte le calcul des surfaces et la méthodologie appliquée, ainsi que l'indication du calcul du COS et du CMU sur base d'un plan ne reprenant que les dimensions principales. Le nombre d'unités d'habitation est compris entre min. 52 et max. 78.

Pour les maisons à construire dans les aires constructibles des lots 3, 4, 5, 6, 7 et 8, l'unique fonction autorisée est l'habitation.

Le nombre maximal d'unités d'habitation est fixé à quatre-vingt quatre (84) pour l'ensemble du présent PAP.

### 4.3 DEGRÉ D'UTILISATION DU SOL CONCERNANT L'AMÉNAGEMENT DU DOMAINE PRIVÉ

(RGD Art. 3 (3))

#### 4.3.1 POUR CHAQUE LOT OU PARCELLE, RÈGLEMENT CONCERNANT

##### A. la surface construite brute, l'emprise au sol, la surface pouvant être scellée et les espaces verts privés

La surface constructible brute sur un lot est la surface obtenue en additionnant la surface hors œuvre de tous les niveaux des bâtiments et de leurs dépendances, à construire sur le lot considéré. La surface constructible brute minimale et/ou maximale pour chaque lot est fixée dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

La surface d'emprise au sol maximale des bâtiments à construire sur les lots est fixée dans la partie graphique par les délimitations des alignements obligatoires et limites de surface constructible.

En zone d'habitation 1 (HAB-1), le COS est fixé à 0.4 et le CMU est fixé à max. 0.8.

En zone d'habitation 2 (HAB-2), le COS est fixé à 0.6 et le CMU est fixé à max. 1.0.

La surface pouvant être scellée est fixée dans la case correspondante à la « surface de scellement du sol » dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot ou îlot, dans la partie graphique.

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique dans la couleur vert clair, avec la surimpression du texte « EVp ».



### Prescriptions relatives à la zone d'« espace vert privé » (Evp)

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.

### B. les emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions

#### Emplacements de stationnement pour voiture

Les places privées de stationnement pour voitures doivent être aménagées par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés, en sous-sol ou incorporé dans le bâti, en cas de construction nouvelle, de reconstruction ou de toute transformation augmentant la surface exploitée de plus de vingt-cinq mètres carrés (25 m<sup>2</sup>). Elles ne peuvent être aménagées en surface de la parcelle, hormis sur les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8.

Le nombre des places est fixé proportionnellement à l'importance et à la destination de la nouvelle construction. Cette disposition est également applicable en cas de changement d'affectation ou de destination d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble existant. Le minimum est de :

- un emplacement par unité d'habitation ;
- un emplacement par tranche de soixante-quinze mètres carrés (75 m<sup>2</sup>) de la surface utile suivant cadastre vertical pour les commerces, services, cafés et restaurants ;
- un emplacement par tranche de cent mètres carrés (100 m<sup>2</sup>) de la surface utile suivant cadastre vertical pour les bureaux, administrations, et établissements artisanaux ;
- un emplacement par cabinet de profession libérale.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation. Ils ne peuvent être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Par 50 places de stationnement, un emplacement réservé aux personnes handicapées est à aménager.

S'il s'avère impossible, pour des raisons architecturales, esthétiques, techniques ou encore en raison des exigences de la circulation sur la voie publique desservante, d'aménager les emplacements de stationnement sur la parcelle même, le constructeur est autorisé à fournir, dans un parc de stationnement à proximité, les emplacements qui lui font défaut. Dans ce cas, il doit pouvoir démontrer qu'il est soit propriétaire, soit locataire pour un terme d'au moins 20 ans de ces emplacements. Les emplacements de rechange ne pourront être aliénés ni à leur destination ni à leur affectation. Les mêmes emplacements ne pourront être mis en compte que pour un seul immeuble.



### Emplacements de stationnement pour vélos

Les lots 1(a, b et c) et 2 (a et b) doivent également disposer d'un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour vélos couverts, en sous-sol, au rez-de-chaussée ou encore dans un abri implanté dans la zone d'« espace vert privé ». Les abris pour vélos aménagés dans la zone d'« espace vert privé » ne sont pas comptabilisés dans le calcul du COS et du CMU s'ils ne sont clos que par des grillages sur au moins un de leurs côtés.

Pour les unités de logement, le minimum concernant les emplacements de stationnement pour vélos est à respecter de la manière suivante :

- un emplacement vélo jusqu'à quatre-vingt-dix mètres carrés (90 m<sup>2</sup>) de surface utile suivant cadastre vertical,
- deux emplacements vélo entre quatre-vingt-dix et cent vingt mètres carrés (90 et 120 m<sup>2</sup>) de surface utile suivant cadastre vertical,
- trois emplacements vélo au-delà de cent vingt mètres carrés (120 m<sup>2</sup>) de surface utile suivant cadastre vertical.

Pour les autres fonctions, le minimum est d'un emplacement par tranche de cent mètres carrés (100 m<sup>2</sup>) de la surface utile suivant cadastre vertical.

Ces emplacements doivent figurer dans le projet soumis pour autorisation de bâtir. La superficie minimale à prendre en compte pour le stationnement d'un vélo est de un mètre carré et trente centimètres carrés (1,30 m<sup>2</sup> : 1,90 m x 0,70 m, + surface de circulation)

### C. les reculs des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net ainsi que les distances à observer entre les constructions

Les reculs avant, latéraux et arrière, ainsi que les distances à observer entre constructions sont repris au cas par cas sur la partie graphique du présent PAP.

### D. le nombre de niveaux hors sol et sous-sol

Le nombre de niveaux pleins hors sol est fixé au cas par cas pour chaque lot dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol, via un chiffre romain.

Au dessus du dernier niveau plein, le présent PAP prévoit la réalisation d'un étage complémentaire unique (en retrait pour les toitures plates, dans les combles pour les toitures inclinées), possédant une surface correspondant au maximum quatre-vingts pour cent (max 80 %) de la surface de l'étage plein sur lequel il se situe. L'étage en retrait peut être construit jusqu'à l'aplomb de la façade du volume principal. L'aménagement de logements entièrement situés dans les combles des toitures en bâtière est interdit.



#### E. les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère

Les hauteurs des constructions soit à la corniche et au faîte, soit à l'acrotère sont fixées au cas par cas pour chaque lot dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

Pour les lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b):

- les superstructures ponctuelles (Maximum dix pour cent (max 10 %) de la surface du dernier étage plein, et exclusivement pour installations techniques : cages d'ascenseur, techniques de ventilation, ...) peuvent dépasser la hauteur maximale hors tout définie pour les toitures plates, 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. La hauteur des superstructures ne peut dépasser la hauteur maximale au faîte fixé pour les autres types de toiture, à l'exception des conduites de chaudières et cheminées. Toute superstructure dépassant la hauteur maximale à l'acrotère doit présenter un recul à toute façade au moins égal à sa différence de hauteur avec le niveau de l'acrotère.

#### F. le nombre d'unités de logement par construction

Le nombre d'unités de logement par construction est fixé au cas par cas pour chaque lot dans la partie graphique, dans la case correspondante du tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol.

#### G. le type et la disposition des constructions hors sol et en sous-sol

Les constructions hors sol sont à implanter en ordre non contigu suivant les aires constructibles définies par le traitillé rouge correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions destinées au séjour prolongé » dans la partie graphique.

##### Alignement obligatoire

La partie graphique prévoit l'alignement obligatoire des façades sur les segments indiqués par le traitillé « Alignement obligatoire pour constructions destinées au séjour prolongé ».

##### Profondeur des constructions, définition de la façade principale

Pour les lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b), les constructions hors sol possèdent une profondeur minimale de douze mètres (min 12 m) et maximale de seize mètres (max 16 m), profondeur mesurée à partir de la façade principale indiquée par les lettres « fp » sur la partie graphique.

Les bâtiments à l'intersection de deux voiries forment un « L » dont la longueur maximale de chaque aile est celle de chaque façade à rue correspondante.



### Hauteur du socle

La hauteur du socle est fixée à maximum un mètre et cinquante centimètres (max. 1,50 m.)

### Hauteur libre sous plafond

Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes ont une hauteur libre sous plafond d'au moins deux mètres et soixante centimètres (min 2,60 m) pour les logements, bureaux, cabinets pour professions libérales et les services; et d'au moins trois mètres et vingt centimètres (min 3,20 m) pour les fonctions commerciales et de restauration au rez-de-chaussée. Les pièces destinées au séjour prolongé des personnes sous les combles inclinés doivent respecter une hauteur minimale sous plafond de deux mètres et soixante centimètres (min 2,60 m) sur une surface au moins égale à la moitié de leur surface totale.

### Constructions souterraines

Les constructions en sous-sol sont autorisées sous les constructions principales, et également jusqu'au traitillé correspondant aux « limites de surfaces constructibles pour constructions souterraines » dans la partie graphique. Tous les locaux en sous sol ont une hauteur libre minimale sans obstacle de deux mètres et vingt centimètres (min 2,20 m).

### Orientations des logements

Les unités de logement des lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b) d'une surface utile suivant cadastre vertical supérieure à soixante mètres carrés (60 m<sup>2</sup>) doivent être exposées à minimum deux orientations.

### Espaces de rangement – vélos - buanderies

Chaque logement est pourvu d'une cave ou d'un grenier d'une superficie d'au moins cinq pour cent (min 5 %) de sa surface utile suivant cadastre vertical, avec un minimum de quatre mètres carrés (4 m<sup>2</sup>). Pour les lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b), si le bâtiment ne possède pas de buanderie collective, chaque logement doit être pourvu d'une buanderie ventilée.

Pour les lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b), chaque bâtiment possède obligatoirement un local à vélos et poussettes. Le nombre de stationnements pour vélos à prévoir est fixé au point « emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions ».

## 4.3.2 PRESCRIPTIONS COMPLÉMENTAIRES DU PAP

### A. les formes, pentes et orientations des toitures

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le territoire couvert par le présent PAP, les formes de toitures suivantes sont acceptées :

**tp Les toitures plates :** celles-ci sont alors aménagées en terrasses, en toitures végétalisées, ou recouvertes de gravier. En cas de toiture-terrasse accessible, les garde-corps ajourés sont admis sur le pourtour de la terrasse, au-dessus de la hauteur fixée pour les acrotères.





**t1 : Les toitures à pente unique**, dans le cas où le dernier étage présente un retrait d'au moins deux mètres (min 2 m) par rapport à la façade avant ou arrière : le faîte est alors situé du côté du retrait. La pente est limitée à quinze degrés (max 15 °). Les pentes de toitures sont mesurées par rapport à l'horizontale.

**t2 : pour les toitures à deux pans**, sont autorisées les toitures en bâtières (toitures à deux pans de pente et longueur égales) : les toitures en bâtière ont une pente comprise entre trente et trente-huit degrés (min 30° et max 38°).

Les dimensions en façade des lucarnes ne peuvent excéder trois mètres de large (max 3,00 m), et leur hauteur ne peut dépasser les deux tiers de la différence entre les niveaux de la corniche et du faîte. Les lucarnes doivent respecter un recul de un mètre et cinquante centimètres (1,50 m) par rapport au bord latéral de la toiture (mesuré horizontalement) et par rapport au faîte (mesuré verticalement). La largeur cumulée des lucarnes d'une façade ne peut excéder la moitié de la largeur totale de la façade.

Les fenêtres dans le plan de la toiture sont admises. La somme de leurs surfaces ne peut dépasser vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la toiture.

L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques est admise.

#### **B. les accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, aux garages et aux voies de circulation**

Le triangle noir repris « accès carrossable » dans la partie graphique indique l'axe d'une bande de quinze mètres de large (15,00 m) dans laquelle l'accès privatif carrossable peut être aménagé.

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 pentes d'accès ne peuvent être supérieures à quinze pour cent (15 %), mesurées sur l'axe de la rampe. Les voies d'accès et de circulation sur terrain privé à sens unique ont une largeur minimale de trois mètres (3 m) sur la partie rectiligne et trois mètres et cinquante centimètres (3,50 m) sur la partie circulaire. Les voies à double sens ont une largeur minimale de cinq mètres et cinquante centimètres (5,50 m) sur la partie rectiligne et six mètres et cinquante centimètres (6,50 m) sur la partie circulaire.

Les voies piétonnes sur terrain privé sont réalisées en concassé stabilisé perméable.

#### **C. les surfaces destinées à recevoir des plantations**

Les lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b) doivent conserver trente-cinq pour cent (35 %) de leur surface destinée aux plantations. Les toitures plates verdurisées des constructions en sous-sol peuvent être





considérées dans le calcul des surfaces lorsqu'elles possèdent un recouvrement d'au moins soixante centimètres (min 0,60 m) de substrat et des étanchéités résistantes aux racines, pour pouvoir accueillir des buissons. La profondeur minimale de substrat pour la plantation d'arbres à haute tige est d'un mètre et cinquante centimètres (min 1,50 m). Cette profondeur doit être maintenue dans une bande de deux mètres (2 m) en périphérie de chaque lot, hormis dans les aires constructibles pour constructions principales.

Pour les lots 1 (a, b et c) et 2 (a et b), le présent PAP impose la plantation d'un arbre à haute tige et trois buissons par tranche (arrondie à l'unité supérieure) de cinq ares de terrain, pour chaque lot privé considéré. Les plantations sont d'essences feuillues autochtones.

#### **D. les dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées**

Sur les lots privés, dans une bande de dix mètres (10 m) à partir du domaine public, le niveau du terrain naturel ne peut être modifié de plus d'un mètre (max 1,00 m) par des remblais ou par des déblais.

Les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur visible de deux mètres (max 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 cinquante centimètres (max 0,50 m), par des haies vives ou des grillages. La hauteur totale de ces haies et clôtures ne peut pas dépasser deux mètres (max 2,00 m), hormis aux angles de deux voiries où cette hauteur est limitée à un mètre (1,00 m).

#### **E. les constructions et les éléments naturels à conserver, ainsi que les constructions à démolir**

Le site est, à l'heure du projet d'aménagement, dénué de constructions ou d'élément naturel dont le caractère justifie la sauvegarde, et de toute construction à démolir.

### **4.3.3 ZONES OÙ LES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DOIVENT RÉPONDRE, PAR RAPPORT À L'ESTHÉTIQUE, À LA COULEUR ET À L'EMPLOI DES MATÉRIAUX, À DES CONDITIONS DÉTERMINÉES AFIN DE GARANTIR UN DÉVELOPPEMENT HARMONIEUX DE L'ENSEMBLE DU QUARTIER**

Pour l'ensemble des bâtiments à construire sur le site couvert par le présent PAP,

- Les matériaux admis sont :

**Pour les façades :** l'enduit, et l'ardoise pour les façades soumises aux pluies battantes. Le bois, la pierre, la brique ou des panneaux composites peuvent être utilisés pour maximum vingt pour cent (max 20 %) de la surface de la façade. Chaque bâtiment comporte au maximum trois matériaux ou teintes d'enduit.



**Pour les toitures :** l'ardoise et les tuiles plates de ton gris anthracite mat, et le métal sont autorisés pour les toitures en pente.

- 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.
- La **corniche** peut faire saillie de cinquante centimètres (0,50 m) sur l'alignement de façade.
- **Balcons, terrasses ou loggias :** Chaque unité de logement dispose d'un balcon, d'une terrasse ou d'une loggia. En périphérie extérieure des aires constructibles pour les constructions principales, une bande de deux mètres cinquante centimètres (2,50 m) de large prévoit la construction de balcons, terrasses ou loggias, ayant une surface minimale de six mètres carrés (6 m<sup>2</sup>) et une profondeur minimale de deux mètres cinquante centimètres (2,50 m). Le PAP permet la construction de terrasses endéans la bande de construction définie à cet effet dans la partie graphique.

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 d'au moins quatre-vingt-quinze centimètres (min 0,95 m) de hauteur. Au-delà du quatrième niveau plein, cette hauteur est portée à un mètre et dix centimètres (1,10 m).

- **Les saillies mobiles :** Les contrevents, les volets et les vantaux de porte ou de fenêtre ouvrant vers l'extérieur ne peuvent pas empiéter, en position ouverte, sur la voie publique, à moins de se trouver à au moins trois mètres (min 3 m) au-dessus du niveau du trottoir ou à au moins quatre mètres et cinquante centimètres (min 4,50 m) au-dessus du niveau des voies publiques. Les marquises, les éléments de décoration et les stores doivent laisser un passage libre d'au moins deux mètres et trente centimètres (min 2,30 m) au-dessus du niveau du trottoir ou au-dessus des voies publiques. Ils peuvent avoir une saillie allant jusqu'à trois mètres (max 3 m), à condition de rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir.
- **Les enseignes :** Les enseignes et les installations assimilables comme les panneaux publicitaires et les appareils d'éclairage, adossées à la façade, doivent se trouver à au moins deux mètres et trente centimètres (min 2,30 m) au dessus du niveau du trottoir et ne peuvent dépasser une saillie de dix centimètres sur l'alignement de la voie publique. Leur surface ne peut être supérieure à deux mètres carrés et cinquante centimètres carrés (max 2,50 m<sup>2</sup>). Posées en saillie, les enseignes doivent se trouver à au moins trois mètres (min 3 m) au-dessus du niveau du trottoir et rester à cinquante centimètres (0,50 m) en retrait de la bordure du trottoir. Elles respectent un recul au moins égal à la valeur de leur saillie sur une limite latérale, sauf convention entre propriétaires voisins. Elles ne peuvent pas dépasser la hauteur de construction admissible. Aucune face ne peut présenter une surface supérieure à un demi mètre carré (0,5 m<sup>2</sup>).
- **Antennes de télévision, antenne collective et antennes paraboliques :** Dans les immeubles comportant plus de trois logements, les bâtiments doivent disposer d'une antenne collective



pour la réception des émissions de radiodiffusion et de télévision. L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur le versant de la toiture et sur la/les façade(s) donnant sur la voie publique.

- **Dépendances** : Les dépendances (abris de jardins, abris à vélos,...) qui seraient réalisées en limite de propriété nécessitent un accord des voisins concernés. Sans accord entre propriétaires voisins, un recul au moins égal à deux mètres (min 2,00 m) par rapport à la limite de la parcelle est à respecter. La hauteur maximale hors tout d'une dépendance est de trois mètres et cinquante centimètres (max 3,5 m)

## 4.4 FONDS NÉCESSAIRES À LA VIABILISATION DU PROJET

*(RGD Art. 3 (4))*

Le périmètre du PAP couvre une superficie totale d'environ 1,27 hectares. Les fonds nécessaires à la viabilisation correspondent à 9,50 ares de terrain pour les voiries, trottoirs et stationnements.

Les fonds nécessaires à la viabilisation du projet proviennent en partie du PAP « Pescher IV » directement voisin et sont définis sur la partie graphique. Les voiries, places et aires de jeux sont réalisées conformément au PAP.

Le présent PAP a pour but de répondre à l'avis ministériel se référant au dossier de PAP « Pescher IV », avis qui recommande de cerner la place sur ses côtés nord et ouest par des bâtiments. À cet effet, la partie graphique définit pour les lots 1c et 2a une bande dans laquelle le revêtement doit être identique à PL 1.

## 4.5 FONDS DESTINÉS À ÊTRE CÉDÉS AU DOMAINE PUBLIC

*(RGD Art. 3 (4))*

Le présent PAP comprend 9,50 ares de terrain destinés à être cédés au domaine public (soit +/- 7,5 % de la surface totale du PAP). Cette cession est inférieure au quart de la surface totale du PAP. Conformément au plan directeur « Plan directeur Pescher – Phasen 4, 5, 6 » approuvé par le conseil communal en séance du 7 décembre 2009, l'écart entre la cession opérée par le présent PAP et le quart de la surface à céder doit être absorbé par la cession opérée par la mise en œuvre du futur PAP « Pescher VIb ». À cet effet, une convention est à établir entre la commune et le promoteur.

### 4.5.1 VOIE ET SURFACE DE CIRCULATION, PLACETTE

Les fonds cédés sont destinés à l'aménagement des voies et surfaces de circulation et de stationnement. Le PAP ne prévoit pas de placette.

### 4.5.2 STATIONNEMENT

Les espaces pouvant être dédiés au stationnement sont repris au cas par cas sur la partie graphique





#### **4.5.3 GESTION DE L'EAU DE PLUIE**

Les eaux pluviales en provenance des lots du présent PAP, tout comme celles en provenance des surfaces libres de construction situées en amont de ce dernier sont collectées par un système de collecte séparatif de celui des eaux usées et conduites vers les infrastructures de collecte des eaux pluviales du PAP Pescher «Phase IV», prévues à cet effet. Ce principe, discuté et défini avec l'administration de la gestion de l'eau et la commune, fait l'objet d'une demande pour un accord de principe.

#### **4.5.4 ESPACES VERTS PUBLICS**

Les surfaces d'espace vert public correspondent à 0,46 ares. Les surfaces dédiées aux espaces verts publics sont reprises au cas par cas sur la partie graphique. Les arbres à moyenne ou haute tige projetés sur ces surfaces doivent correspondre aux plantations retenues pour l'aménagement du PAP «Pescher IV».

#### **4.5.5 AIRE DE JEU**

Sans objet



## 5. TERMINOLOGIE

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

### Annexe II: Terminologie

#### 1. Acrotère

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

#### 2. Alignement de voirie

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

#### 3. 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.

#### 4. 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.

#### 5. 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.

#### 6. 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.

#### 7. 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.

#### 8. 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).

#### **9. Comble**

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

#### **10. Construction**

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

#### **11. 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.

#### **12. 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.

#### **13. 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.

#### **14. Faîte/Faîtage**

On entend par faîte 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.

#### **15. 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. 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.

#### **16. 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. 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.

#### **17. Hauteur du socle**

On entend par hauteur du socle la différence entre la cote du niveau fini du plancher du rez-dechaussée et la cote de l'axe de la voie desservante. 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.

#### **18. 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.

#### **19. 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.

#### **20. 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.

#### **21. 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.

#### **22. 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.

#### **23. Lot**

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

#### **24. Maison bi-familiale**

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

#### **25. Maison en bande**

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

#### **26. Maison jumelée**

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

#### **27. Maison plurifamiliale**

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

#### **28. 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.

#### **29. 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.

#### **30. Nombre d'étages**

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



### **31. Nombre de niveaux**

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

### **32. 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.

### **33. 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, 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.

### **34. 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.

### **35. 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.

### **36. Voie desservante**

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

### **37. 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 28 juillet 2011 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.

**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, tel 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 sis hors sol et en contact direct avec le sol, compte tenu du terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte pour le calcul de 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-dechaussée, 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 consolidée ou surplombée par une construction, y compris les chemins et rampes d'accès.

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

##### **L. Surface de vente**

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



## **6. ANNEXES**

### **6.1 DOCUMENTS FOURNIS PAR L'ADMINISTRATION DU CADASTRE ET DE LA TOPOGRAPHIE**

- Extrait du plan topographique, échelle 1: 5 000
- Extrait du plan cadastral, échelle 1: 2 500
- Tableau du relevé parcellaire
- Mesurage cadastral n°1570 (commune de Strassen) du 7 mars 2012
- Plan de morcellement n°08126-46(a) du 23 septembre 2013 du bureau de géomètres officiels Géocad

### **6.2 ANNEXES CONCERNANT LA SITUATION DROIT – COMMUNE DE STRASSEN**

- Copie (extrait) de la partie graphique du plan d'aménagement général (PAG) en vigueur et sa légende
- Copie (extrait) de la partie écrite du PAG en vigueur.
- Copie (extrait) du règlement des bâtisses en vigueur.

### **6.3 DOCUMENT CERTIFIANT QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT PARTICULIER EST PRÉSENTÉ AU COLLÈGE DES BOURGMESTRE ET ÉCHEVINS PAR LE PROPRIÉTAIRE DU TERRAIN**

### **6.4 AVIS DE LA CELLULE D'ÉVALUATION RÉF. 16901 / 6C DU 9 SEPTEMBRE 2013**

### **6.5 CERTIFICAT OAI**

### **6.6 PLAN DE MESURAGE TOPOGRAPHIQUE**

### **6.7 CONCEPT D'ASSAINISSEMENT**

### **6.8 VERSION NUMÉRIQUE DE LA PARTIE GRAPHIQUE**