

**PARTIE ECRITE**



Référence du Ministère de l'Intérieur

---

Avis de la Cellule d'Evaluation

---

Vote du Conseil Communal

---

Approbation du Ministre de l'Intérieur

---

### Maître d'ouvrage



#### **LUXENERGIE S.A.**

23, avenue John F. Kennedy

L-1855 Luxembourg

T : +352 22 54 74-1

F : +352 22 54 77

M : [info@luxenergie.lu](mailto:info@luxenergie.lu)

W : [www.luxenergie.lu](http://www.luxenergie.lu)

Personne de contact :

**M. Serge Streit**

### Réalisation du dossier PAP

The logo for SOGEDDEC consists of the word "SOGEDDEC" in a white, bold, sans-serif font, centered within a solid blue rectangular background.

**SOGEDDEC**

#### **SOGEDDEC**

2A, rue de la Paix

L-2312 Luxembourg

T : +352 49 45 98

F : +352 40 32 59

M : [sogedec@pt.lu](mailto:sogedec@pt.lu)

W : [www.sogedec.lu](http://www.sogedec.lu)

Personne de contact :

**M. Bill Erpelding**

### **Sommaire**

#### **A**

**Base juridique**

#### **B**

**Délimitation et contenance des lots, parcelles, îlots**

#### **C**

**Précisions du mode et du degré d'utilisation des sols**

#### **D**

**Précisions du degré d'utilisation du sol concernant  
l'aménagement privé**

#### **E**

**Prescriptions supplémentaires du projet d'aménagement  
particulier**

#### **F**

**Fonds nécessaires à la viabilisation du projet**

#### **G**

**Annexes**

### A. Base juridique

Le plan d'aménagement particulier précise et exécute les dispositions réglementaires du plan d'aménagement général concernant une zone ou partie de zone (art.25 loi ACDU).

La présente partie écrite fait partie intégrante du Plan d'Aménagement Particulier (PAP) établi suivant les dispositions de la loi du 3 mars 2017 dite « Omnibus » et portant modification de la loi du 19 juillet 2004 concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

La partie écrite et la partie graphique du PAP sont des éléments complémentaires. Dans le cas d'une double réglementation contradictoire, la réglementation techniquement la plus valable sera applicable.

Dans la partie graphique, en cas de contradiction entre l'axonométrie, les coupes et le plan, le plan prime par rapport aux autres pièces graphiques.

L'application du présent règlement se fera sans préjudice des lois et règlements en vigueur émanant d'organes gouvernementaux ainsi que de la partie écrite et du règlement des bâtisses du PAG en vigueur.

Les titres ou chapitres qui concernent les prescriptions dimensionnelles ou les espaces libres du PAG en vigueur ne sont pas d'application et sont remplacés par les dispositions y relatives du présent règlement.

### B. Délimitation et contenance des lots

#### *PAG de la commune de Strassen*

Selon l'art. 4b, *Délimitation des plans d'aménagement particuliers* (11.09.2017) :

« les surfaces situées à l'intérieur des délimitations de plans d'aménagement particuliers sont soumises à l'élaboration d'un projet d'aménagement particulier dûment approuvé conformément au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune ».

Selon l'art 4b1, *Zone délimitant les fonds soumis à l'élaboration d'un plan d'aménagement particulier « nouveau quartier »* (19.06.2016) :

« le développement urbain dans ces zones est orienté par le schéma directeur. Ces zones font l'objet d'un ou de plusieurs plans d'aménagement particulier « nouveau quartier ».

La partie graphique du présent PAP est représentée sur base :

- du mesurage cadastral géoréférencé  
N° 1766 en date du 15.06.2018, réalisé par GEOCAD S.à.r.l.,  
géomètres officiels
- du levé topographique géoréférencé  
N° 12146-01 (c) en date du 06.06.2018, réalisé par GEOCAD  
S.à.r.l., géomètres officiels

La partie graphique du PAP définit la délimitation et la contenance des lots projetés.

### C. Précision du mode et du degré d'utilisation des sols

Conformément au PAG de la commune de Strassen Art.14.5 :

*« La zone spéciale – cogénération est principalement destinée à l'exploitation de centrales de cogénération avec stockage de combustibles et les locaux techniques nécessaires. Des activités administratives (bureaux) en relation directe avec l'activité principale du site y sont également admis ».*

Une partie du terrain (frange nord) appartient à la zone de servitude « urbanisation » - habitat et doit être préservée.

Ce classement a pour but de protéger les habitats essentiels des espèces protégées (annexe IV de la directive « habitats » 92/43/CEE) présentes sur le territoire communal (Art. 4b4 du PAG de la commune).

« A l'intérieur des surfaces couvertes par cette servitude les mesures appropriées sont à adopter pour réduire l'impact sur les espèces protégées et/ou pour compenser les habitats essentiels à leur survie.

Il s'agit notamment :

- du maintien d'un recul non-aedificandi d'au moins 15 m de large depuis la lisière de la forêt telle que renseignée dans la cartographie des biotopes (« Biotopkartierung im Rahmen des PAG Strassen – Karte B », efor-ersa, 2010/2013). Dans ce recul toute construction et aménagement sont interdits, à l'exception de constructions légères, tels qu'abris de jardin, chemins piétons, pistes cyclables, aires de jeux, réseaux pour eaux usées et eaux pluviales ainsi que bassin de rétention à ciel ouvert ;
- de l'interdiction à tout remblai ou déblai susceptible de porter préjudice à la forêt avoisinante ;
- du maintien de structures d'orientation pour les chiroptères ;
- du renoncement à l'éclairage des espaces extérieurs entre les bâtiments et les habitats nécessaires aux chiroptères ».

Le degré d'utilisation des sols est fixé dans le tableau de représentation schématique des lots dans la partie graphique du PAP.

**Dans le cadre du PAP NQ, art.34 de la loi du 19 juillet 2004, une cession d'un quart de la surface totale du PAP NQ est attribuée au domaine public. Cette surface matérialisée sur la partie graphique comprend la zone de servitude écologique ainsi que le frange de terrain jusqu'à la limite nord.**

### D. Précision du degré d'utilisation du sol concernant l'aménagement du domaine privé

#### D1. Surface construite brute, emprise au sol, surface pouvant être scellée, espaces verts privés

##### *Surface construite brute*

La surface construite brute maximale est limitée (voir le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP).

##### *Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale est limitée (voir le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol par lot, dans la partie graphique du PAP).

##### *Surface pouvant être scellée*

La surface de scellement maximale du sol est définie dans le tableau de représentation schématique du degré d'utilisation du sol de chaque lot. Les surfaces exécutées en dur (béton, béton asphaltique, dallage et similaire) sont à réduire au minimum. Les accès piétons aux constructions et les emplacements de stationnement sont exécutés dans un matériel perméable à l'eau (pavés non cimentés, concassé naturel de carrière, gravier, pavés/dalles engazonnées ou matériaux similaires) dans la mesure du possible.

##### *Espaces verts privés*

Les espaces verts privés sont représentés dans la partie graphique du PAP. Ces surfaces ne peuvent pas être utilisées comme dépôt de matériaux.

Les parties non bâties comprises à l'intérieur des limites de surfaces constructibles pourront être dédiées à des espaces verts privés supplémentaires.

Les espaces verts, les surfaces pouvant être scellées tout comme les fenêtres constructibles peuvent accueillir des installations de rétention et de conduite d'eau et/ou toute conduite technique souterraine.

#### D2. Recul des constructions par rapport aux limites du terrain à bâtir net, distance à observer entre les constructions

Les distances de recul des constructions par rapport aux limites de propriété seront les suivantes : **12,50 m** minimum à l'avant et **15,0 m** latéralement.

Le recul postérieur est compris dans la zone de servitude écologique de 15,00 m.

La distance entre constructions est indiquée sur la partie graphique.

Aucun recul n'est à préserver vis-à-vis des voies de desserte qui seront éventuellement implantées à l'intérieur des lots.

Les buttes de terre aménagées ne sont pas considérées comme des constructions et ne sont donc pas concernées par ces marges de recul.

#### D3. Nombre de niveaux hors-sol et sous-sol

Le nombre de niveaux hors-sol est limité à **3, soit un rez-de-chaussée et 2 étages, excepté la partie destinée aux bureaux où le nombre de niveaux est limité à 5, soit un rez-de-chaussée et 4 étages.**

Le nombre de niveaux en sous-sol est limité à 1.

Les constructions souterraines sont admises à l'intérieur des limites des surfaces constructibles dans la partie graphique du PAP.

### **D4. Hauteurs des constructions soit à la corniche et au faite, soit à l'acrotère**

La hauteur maximale des constructions par rapport au niveau de référence est de :

- **pour les constructions projetées : 18,00 m au faîtage et 17,00 m à la corniche**
  
- **pour les constructions existantes : 9,00 m au faîtage et 8,00 m à la corniche**

Cette hauteur peut être partiellement dépassée pour des constructions spéciales liées à l'exploitation et au stockage, comme des silos, réservoirs, stockages en hauteur, locaux techniques sur toiture, passerelles et constructions similaires.

Pour la partie destinée aux bureaux, la hauteur maximale de la construction est supérieure : **25,00 m à l'acrotère**

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau de référence représenté dans la partie graphique du PAP, altimétrie entrée du site : niveau  $\pm 0,00 = 323.00$

### **D5. Nombre d'unités de logements par construction**

Les constructions à usage d'habitation sont interdites.

### **D6. Type et disposition des constructions hors-sol et sous-sol**

Le nombre, le type et la disposition des constructions hors-sol et sous-sol autorisés par lot ne sont pas limités par le présent PAP.

### **D7. Formes, pentes et orientations des toitures**

Les formes de toiture autorisées sont les suivantes :

- toiture plate (végétalisée ou non)
- toiture à versants
- toiture shed

### **D8. Modelage du terrain et tolérances**

En principe, la topographie générale existante est à conserver dans la mesure du possible.

Les matériaux utilisés pour les travaux de remblai de terrain tels que concassés, décombres, sable, graviers, ne peuvent contenir de matières organiques ou de matières putrescibles.

### **D9. Emplacements de stationnement en surface et à l'intérieur des constructions**

Les emplacements de stationnement sont à implanter :

- à l'intérieur et/ou à l'extérieur des limites des surfaces constructibles
- en surface et/ou à l'intérieur des constructions (sous-sol enterré ou semi-enterré).

Ils sont autorisés dans les marges de recul des constructions, le long de voies de desserte.

Dans ce contexte et conformément au PAG (Art.42 du 11.09.2017), sont à réaliser :

- Au minimum un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface d'étage ou un emplacement par tranche de 5 salariés pour les établissements industriels et artisanaux.
- Au maximum un emplacement par tranche de 60 m<sup>2</sup> et au minimum un emplacement par tranche de 90 m<sup>2</sup> de surface construite brute pour les bureaux et administrations.



- Les établissements commerciaux, artisanaux et industriels devront en outre prévoir sur leur terrain un nombre suffisant d'emplacements pour leurs véhicules utilitaires.

### E. Prescriptions supplémentaires du Projet d'Aménagement Particulier

#### E1. Accès carrossables relatifs aux emplacements de stationnement, garages, voies de circulation

Les accès carrossables sont autorisés à l'intérieur des limites des surfaces constructibles, dans les marges de recul des constructions ou les espaces verts privés EVp.

#### E2. Dimensions des aménagements extérieurs, remblais ou déblais de terre, clôtures, murs, surfaces consolidées

##### *Plantations*

Suivant le Schéma Directeur, une séparation physique entre le site existant et la nouvelle partie est à aménager sous la forme d'une haie végétale d'au moins 7 m de large. Cette haie ne pourra être interrompue qu'une seule fois pour permettre l'accès à la nouvelle partie.

##### *Remblais déblais*

A l'intérieur des lots, des buttes de terre de type écran acoustique ou autre, permettant une meilleure intégration des infrastructures dans son environnement naturel et bâti sont acceptées.

Elles doivent être végétalisées avec des plantations d'espèces indigènes.

##### *Clôtures*

Les lots peuvent être clôturés par des haies vives, des clôtures grillagées. Ces clôtures devront avoir une apparence discrète et ne pourront dépasser la hauteur de 2,50 m au-dessus du terrain existant.

#### E3. Constructions et éléments naturels à sauvegarder, constructions à démolir

Les constructions existantes sont maintenues, sauf nécessités d'adaptations techniques.

#### E4. Aménagement des dépendances

Les dépendances sont acceptées à l'intérieur des limites de surfaces constructibles.

Leur nombre et surface ne sont pas limités.

Une dépendance de type guérite, poste de surveillance ou abri pour gardien de 20 m<sup>2</sup> maximum est autorisé dans le recul antérieur d'un lot.

#### E5. Superstructures techniques

Les superstructures techniques de type convoyeurs, cheminées, conduits de ventilation, capteurs solaires et panneaux photovoltaïques sont autorisés mais ne pourront dépasser **de plus de 6,0 m le gabarit maximal autorisé.**

#### E6. Enseignes et éclairage

Les enseignes seront réalisées conformément à la réglementation en vigueur. Elles devront être conçues de manière à s'intégrer au paysage et à ne pas occasionner de gêne dans les alentours de la zone, spécialement dans la zone de servitude écologique.

L'éclairage extérieur sera limité au minimum nécessaire compte tenu des aspects de sécurité et de fonctionnement technique.

### **E7. Mesures de protection de l'environnement**

Sur l'ensemble du PAP et conformément au PAG pour la zone de servitude urbanisation – habitat, les éclairages émettant des flux lumineux vers la zone boisée et susceptibles de perturber la faune et la flore environnantes sont interdits.

## **F. Fonds nécessaires à la viabilisation du projet**

### **F1. Aménagement détaillé des fonds nécessaires à la viabilisation du projet**

#### *Evacuation des eaux pluviales et usées, bassins de rétention*

Les canalisations existantes pour eaux pluviales sont représentées dans la partie graphique du PAP.

Des canalisations supplémentaires peuvent être implantées sur l'intégralité de la surface couverte par le PAP.

Des bassins de rétention peuvent être implantés dans les lots à l'intérieur de la fenêtre maximale constructible et/ou des marges de recul, ainsi que dans la zone de servitude écologique conformément au PAG (art.4b4). Leur emplacement définitif sera défini dans le projet d'exécution.

L'accès, les installations et l'entretien font l'objet d'une convention avec la commune étant donné qu'ils seront implantés dans la partie à céder.

#### *Aménagement des espaces publics et plantations à prévoir*

Du fait de l'activité projetée, l'ensemble de l'emprise foncière est vouée à un usage privé. Le PAP ne prévoit pas d'aménagements d'espaces publics.

### **F2. Fonds destinés à être cédés au domaine public communal**

Les fonds destinés à être cédés au domaine public sont constitués de la frange nord dans toute la longueur du terrain.

Ces surfaces englobent la zone de servitude écologique jusqu'à la limite nord du terrain, soit une surface équivalent à au moins 25 % de la surface totale du terrain.

### **G. Annexes**

**Voir dossier complémentaire « PAP Partie graphique et annexes »**

**Maître d'ouvrage :**

**LUXENERGIE S.A.**

23, avenue John F. Kennedy

L-1855 Luxembourg

T : +352 22 54 74-1

F : +352 22 54 77

Date et signature :

**Urbaniste- aménageur :**

**SOGEDEC**

2A, rue de la Paix

L-2312 Luxembourg

T : +352 49 45 98

F : +352 40 32 59

Date et signature :